

---

# Rapport D'ACTIVITÉ 2025

---

Vous avez un logement à louer ?

Découvrez les Agences Immobilières à Vocation Sociale  
en cliquant sur le lien ci-dessous :

[vidéo](#)



# Introduction

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) sont des agences immobilières associatives qui assurent une mission d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, garantissant un accompagnement individualisé de chacun, dans toutes les étapes de la location.

Les AIVS® sont des professionnels de la location solidaire : elles sont agréées par l'Etat, au titre de leur mission sociale et répondent également à l'ensemble des obligations légales et réglementaires liées au métier d'agent immobilier.

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de la Charente-Maritime, Alizés 17, a été officiellement créée le 30 mars 2010.

Elle est porteuse d'une carte professionnelle Gestion immobilière/Transaction délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Charente-Maritime.

L'AIVS® se distingue d'une agence immobilière classique au regard du public qu'elle loge.

En confiant son bien en mandat de gestion après de l'AIVS® Alizés 17, le propriétaire bénéficie des mêmes services qu'une agence immobilière classique mais profite également d'une gestion locative de proximité (suivi individualisé du locataire, entretien du logement, prévention des impayés, etc...)



Les AIVS®, des professionnels plus que jamais mobilisés aux côtés de leurs partenaires



La Gestion Locative Adaptée est son activité principale.

Elle consiste en une activité de gestion locative attentive aux situations particulières des personnes ou ménages logés et ainsi, individualisée.

L'objectif est de sécuriser le risque locatif locataire/propriétaire mais également d'évaluer les situations et mobiliser les partenaires pour proposer un accompagnement social adapté lorsque les locataires ont des difficultés identifiées.

La sécurisation du risque locatif propre aux Agences Immobilières à Vocation Sociale la distingue des agences immobilières classiques.

Elles mobilisent des garanties en excluant le principe du garant physique.

# Sommaire

02

Introduction

03

Sommaire

04

Les chiffres clés

05

Les indicateurs de l'année 2025

06

Administration de biens

07

Les nouveaux logements

08

Le parc de l'AIVS® en 2025

10

Zoom sur le parc immobilier

11

La Gestion Locative Adaptée (GLA)

12

Le public logé en 2025

13

La sécurisation du risque locatif

14

Les interventions sociales en 2025

15

Les objectifs en 2026

16

Retour d'expérience des propriétaires de l'AIVS®

## Les chiffres clés

330

logements gérés au  
31 décembre 2025

58

logements gérés par  
convention de  
gestion déléguée

logements mobilisés en location/sous-location  
par l'Association Habitat et Humanisme 16/17/79  
(dont 29 en mandats de gestion)

140

propriétaires  
"bailleurs solidaires"

114 personnes physiques  
26 personnes morales

18

nouveaux logements  
captés en mandat de  
gestion en 2025

# Les indicateurs de l'année 2025

39

**entrées**

29 ménages

10 associations agréées

33

**sorties**

29 ménages

4 associations agréées

325

**ménages logés**

376 personnes  
et 220 enfants

64

**ménages ont bénéficié  
d'au moins une  
intervention sociale**

# Administration de biens

(mandat de gestion et convention de gestion déléguée)

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale de la Charente-Maritime - Alizés 17 œuvre pour un double objectif :

- mobiliser des logements du parc privé pour loger des personnes en difficulté, en proposant des dispositifs adaptés aux Propriétaires,
- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du Propriétaire grâce à son action, son réseau social et partenarial.

Aux fonctions de gestion locative classique s'ajoutent des actions à vocation sociale, visant à accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel en les aidant à surmonter d'éventuelles difficultés.

**330 logements sont gérés au 31 décembre 2025 :**

**301 logements gérés en mandat de gestion  
dont 7 sont vacants  
(5 en cours de mise en location et 2 en travaux)**

**29 logements par convention de gestion déléguée\***

\* Ces logements sont mobilisés en location/sous-location par l'Association Habitat et Humanisme qui conserve les liens directs avec les propriétaires solidaires.

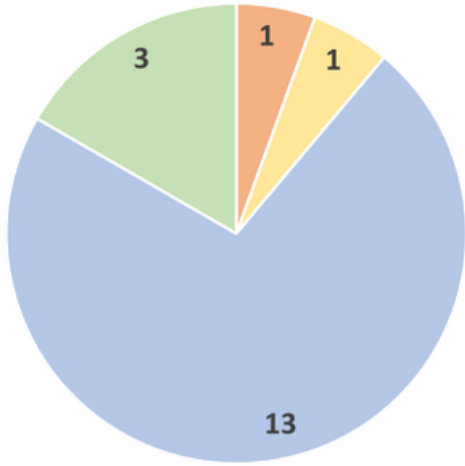
Alizés 17 a pour mission d'assurer les états des lieux, la gestion administrative et comptable au titre de la gestion de la sous-location soit dans les relations entre l'Association - locataire et l'occupant(s).

L'Association procède à l'étude des dossiers des demandeurs lors de Commissions d'Attribution auxquels Alizés 17 ne participe pas.

L'accompagnement des ménages est effectué par les bénévoles de l'Association.

# Les nouveaux logements en 2025

## 18 nouveaux logements



72% conventionnés Anah social

5,5% conventionnés Anah intermédiaire

5,5% conventionnés PLUS

17% en loyers libres (locations vides)

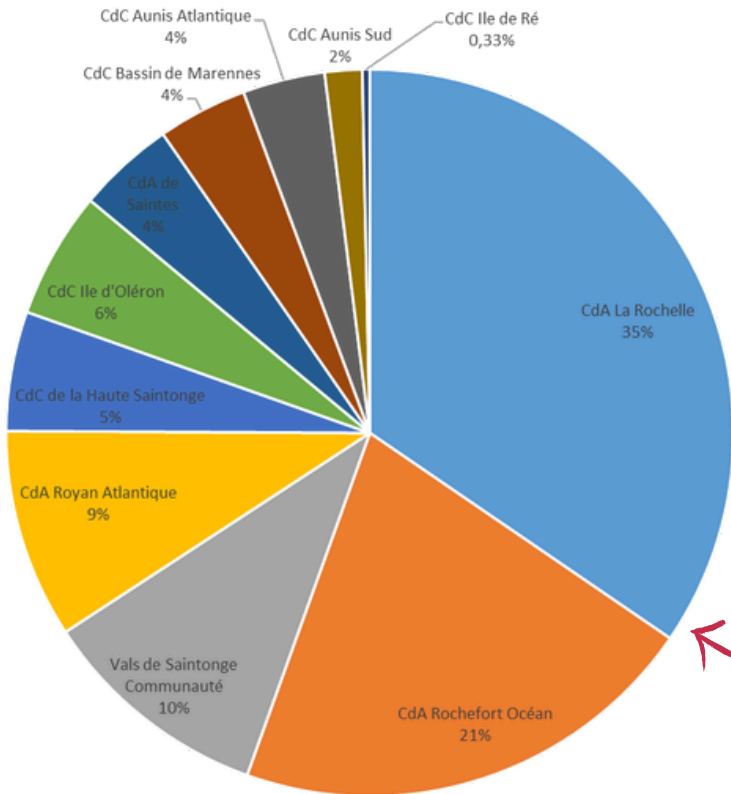
83%

sont conventionnés

17%

sont en loyers libres

# Le parc de l'AIVS® en 2025



35% du parc immobilier se situe sur la CdA de La Rochelle

21% du parc immobilier se situe sur la CARO

présence dans 11 communautés de communes ou d'agglomération sur 13

48%

du parc immobilier est composé de T1 et T2

30% de type 3  
18% de type 4  
4% de type 5

301

logements gérés en mandat de gestion

214 appartements  
87 maisons

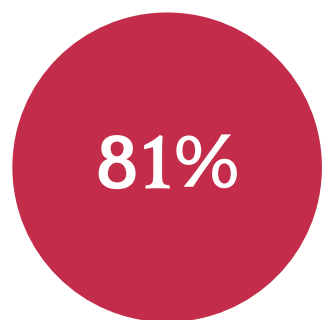
# Le parc de l'AIVS® en 2025



# Zoom sur le parc immobilier au 31 décembre 2025

Le parc de logements gérés en mandat de gestion (301) se décompose comme suit :

- **216 logements à loyers conventionnés dont :**
  - 160 logements conventionnés Anah social
  - 20 logements conventionnés Anah intermédiaire
  - 17 logements conventionnés PLAI/PLAI adapté (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
  - 9 logements conventionnés Anah très social
  - 7 logements conventionnés PLS (Prêt Locatif Social)
  - 3 logements conventionné PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)
- **62 logements vides à loyers libres**
- **21 logements meublés à loyers libres**
- **2 logements à loyers loi Pinel**



ont une étiquette  
énergétique entre A et D

# La Gestion Locative Adaptée (GLA)

Les AIVS® logent une pluralité de ménages en difficultés d'accès au logement.

A l'aide du mandat de gestion, elles permettent à ces ménages de bénéficier d'un logement pérenne dans une situation de droit commun.

Afin de favoriser l'insertion des ménages logés, et le maintien dans leur logement, elles mettent en œuvre une gestion locative adaptée aux différentes étapes de la location.

Réalisée par l'équipe d'Alizés 17, il s'agit d'une gestion de proximité "rapprochée et attentive" adaptée aux publics fragilisés, comportant un suivi individualisé, et le cas échéant, une médiation avec son environnement.

**La gestion locative adaptée vise à prévenir toutes difficultés locatives et à proposer aux propriétaires une gestion sécurisée de leur patrimoine.**

**L'objectif est de favoriser l'accès et le maintien du locataire dans son logement à travers la prévention et la sécurisation de la relation bailleur/locataire.**

La Gestion Locative Adaptée allie ainsi :

- d'une part, les missions classiques attendues par un propriétaire lorsqu'il confie la gestion de son bien à une agence immobilière,
- d'autre part, une approche humaine plus sensible des publics présentant des difficultés diverses et générant des missions supplémentaires.

L'accompagnement est gradué en fonction des besoins exprimés par les locataires tout au long de l'occupation, en recherchant la plus grande autonomie des ménages.

# Le public logé en 2025

301 logements sont gérés en mandat de gestion au 31 décembre 2025 dont 81 logements sont loués à des Associations agréées par l'Etat.

53%

du public logé est composé de personnes seules

23% de familles monoparentales  
14% de couples avec enfant(s)  
9% de couples sans enfant  
1% de cohabitation

68%

ont entre 31 et 59 ans

14% ont plus 60 ans ou plus  
9% ont moins de 25 ans  
9% ont entre 26 et 30 ans

39

entrées

29 ménages et 10 associations agréées au titre de la location/sous-location

44%

ont des ressources issues de revenus d'activité salariée à durée indéterminée

15% perçoivent une retraite ou pension  
14% sont en CDD ou intérim  
13% sont bénéficiaires de minima-sociaux  
12% perçoivent une allocation chômage  
2% des prestations familiales

50%

bénéficient d'une APL

22% des ménages logés sont bénéficiaires d'une AL

12 ■

# La sécurisation du risque locatif

Alizés 17 limite la vacance du logement et le risque d'impayés, veille au bon état du logement et assure un suivi individualisé du locataire afin de prévenir toute difficulté.

251

visites annuelles  
en 2025

(hors mouvements - entrée ou sortie - de locataires)

Les visites annuelles des logements permettent de veiller à leurs bons usages et de prévenir les réparations locatives.

L'accord-cadre SADA est une garantie sur mesure pour le parc privé géré par les AIVS® du réseau Fapil.

Le contrat permet aux propriétaires qui confient leur logement en gestion à Alizés 17 de bénéficier d'une couverture en cas d'impayés de loyers et de contentieux d'une part, et de dégradations immobilières et de protection juridique d'autre part.

Ce contrat n'est pas conditionné à un profil de locataires.

54

logements sont assurés au titre de la garantie impayés de loyers - détériorations immobilières SADA au 31 décembre 2024

59

logements sont assurés au titre de la garantie impayés de loyers SADA (ou Interassurances pour 6 lots) au 31 décembre 2024

58

Visale est un dispositif gratuit qui garantit les impayés de loyers dans la limite de 36 mensualités de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement et la dégradation locative dans la limite de 2 mois de loyers charges incluses (déduction faite de la vétusté). Pour en bénéficier, le ménage candidat locataire est éligible dans la limite d'un taux d'effort maximum de 50 % (loyer + charges / ressources du ménage).

locataires bénéficient de la garantie visale

13 ■

# Les interventions sociales en 2025

L'objectif de l'intervention sociale est de repérer les difficultés rencontrées par les locataires, les identifier et d'évaluer si elles peuvent entraîner une mise en péril de la situation locative.

Lorsqu'une problématique est repérée, le travailleur social de l'AIVS® propose des solutions adaptées au rétablissement de la situation : une intervention brève ou une orientation vers un partenaire adapté au besoin du locataire.

66%

**des locataires**  
n'ont pas rencontrés  
de difficultés en cours  
de location

19%

**des locataires**  
rencontrent des difficultés  
ponctuelles  
(augmentation ponctuelles des  
dépenses, du coût des charges, rappel  
des règles de bon voisinage...)

10%

**des locataires**  
nécessitent une  
intervention mensuelle

(notamment pour le règlement du loyer et des charges, les démarches administratives relatives à l'actualisation des droits, les règles de bon voisinage...)

5%

**des locataires**  
demandent un suivi  
permanent quant aux impayés,  
troubles de voisinage, refus de  
laisser exécuter les travaux...

# Les objectifs en 2025

## COMMUNICATION

Les OPAH et/ou Pactes Territoriaux, outils de la valorisation de l'intermédiation locative, constituent une porte d'entrée des propriétaires intéressés par le conventionnement de leur(s) logement(s).

Des réunions d'information, en partenariat avec l'Anah et les opérateurs locaux permettront d'aborder la question de l'intermédiation locative au sein des programmes de l'Anah pour présenter ses avantages, préciser le lien avec le conventionnement et rassurer les propriétaires sur la sécurisation de leur(s) revenu(s) locatif(s).

Dans un contexte réglementaire foisonnant ayant fait évoluer le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) et les objectifs de performance énergétique des logements, Alizés 17 continuera à informer les propriétaires-bailleurs de l'évolution de la réglementation et des nouvelles obligations et à les alerter sur les risques associés aux caractéristiques qualitatives et énergétiques de leur(s) bien(s) (notes d'information et des courriers individualisés).

## PROMOTION DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE PRIVEE

**Le dispositif "Loc'Avantages" est reconduit jusqu'au 31 décembre 2027 dans les mêmes conditions que depuis sa mise en oeuvre en 2022.**

Le dispositif "Loc'Avantages" permet aux propriétaires de logements loués dans le cadre d'une convention conclue avec l'Anah de bénéficier d'une réduction d'impôt dont le taux varie en fonction du niveau de loyer pratiqué (décote appliquée aux loyers médians de marché selon le segment de conventionnement), majorée lorsque le bien conventionné pour une durée de six ans minimum est confié à une Association agréée au titre de l'intermédiation locative (+ prime(s) selon le segment de conventionnement).

Alizés 17 poursuivra la promotion de l'offre locative sociale privée via le conventionnement Anah en zones tendues notamment pour permettre l'accès au logement aux publics prioritaires et ménages à revenus modestes.

**OBJECTIF QUANTITATIF :  
CAPTATION DE 25 LOGEMENTS**

# Retour d'expérience des propriétaires

## Témoignage

“Je suis très heureux d'avoir confié mon logement en location à Alizés 17.

J'ai acheté ce logement locatif en 2011 et le loue par l'AIVS Alizés 17 depuis cette période. Je n'ai eu que deux locataires en 15 ans, sans aucune période sans location, et je trouve très pratique, serein et confortable pour moi ce système. D'autant plus que je ne réside pas dans la région, je ne pourrais pas m'en occuper aussi bien de loin. Et même si j'habitais à côté, le professionnalisme de toute l'équipe d'Alizés 17 fait que je leur confierai cet appartement / maison de ville.

Les frais de gestion et d'assurance sont relativement peu élevés, et je n'ai aucune charge mentale avec cette location. Alizés 17 fait un état des lieux annuels avec la locataire, et fait des recommandations de points à améliorer, ce qui permet de garder l'appartement en bon état.

Je ne peux que recommander l'AIVS Alizés 17.”

Eric Vachez

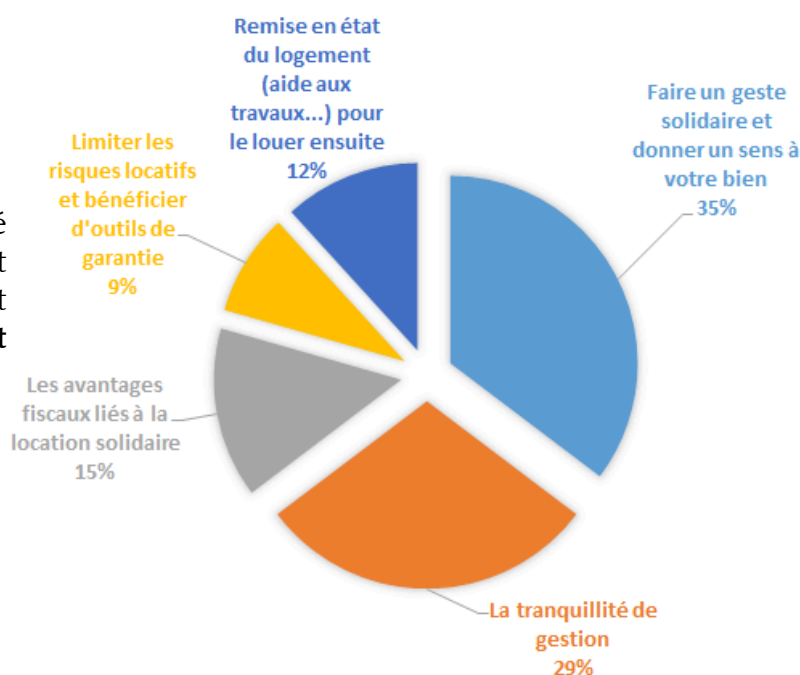
## Enquête de satisfaction

Afin de mieux identifier le profil des propriétaires qui confient leurs biens à des AIVS® et les motivations qui les animent, la Fapil lançait une enquête en mai 2025.

34 propriétaires-bailleurs de Charente-Maritime ont répondu au questionnaire.

85% d'entre eux recommanderaient une AIVS® et se déclare très satisfait de la gestion proposée.

Les propriétaires ont classé différents critères les ayant convaincu de confier leur logement à Alizés 17 et ainsi défini l'argument le plus important :



# Retour d'expérience des propriétaires

## Enquête de satisfaction : les points forts identifiés

Des réponses ouvertes font ressortir principalement des **points forts identifiés** :

- professionnalisme (41%)
- sécurité des paiements (20%)
- réactivité (18%)
- proximité humaine, écoute (12%)
- accompagnement administratif (9%)

L'articulation entre gestion locative et accompagnement social des ménages est reconnue par les propriétaires comme une valeur ajoutée forte.

## Enquête de satisfaction : les points faibles identifiés

38% des propriétaires n'identifient pas de point faible.

Bien que minoritaires, certains éléments reviennent de manière récurrente :

- manque de communication
- délais lors des changements de locataires
- sentiment d'éloignement géographique

Les remarques des propriétaires sont souvent nuancées par la reconnaissance de la charge de travail de l'équipe.

## Enquête de satisfaction : synthèse

Dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de service, Alizés 17 souhaitait évaluer le niveau de satisfaction des propriétaires-bailleurs, comprendre leur motivations et identifier les axes de progrès.

L'enquête met ainsi en évidence un **très bon niveau de satisfaction** des propriétaires-bailleurs vis à vis d'Alizés 17.

La tranquillité de gestion, le professionnalisme de l'équipe et la sécurisation du risque d'impayés de loyers constituent les principaux leviers d'adhésion.

Des axes d'amélioration sont identifiés pour renforcer la qualité de service et la fidélisation des propriétaires ; ils portent principalement sur la communication et la fluidité des échanges, notamment lors des mouvements de locataires (sorties/entrées). Aussi, les propriétaires peuvent avoir un sentiment ponctuel d'éloignement (distance géographique).

Globalement, la relation de confiance est solide et durable.

**Association Altéa-Cabestan  
Alizés 17  
Agence Immobilière à Vocation Sociale  
(AIVS®)  
de la Charente-Maritime**

**34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE  
Tel : 05 46 27 50 15 - [contact@alizes17.fr](mailto:contact@alizes17.fr)**

Carte n°CPI 1702.2018.000.037.769 délivrée par la CCI de la Charente-Maritime  
Garanties financières : CEGC  
Gestion : 220 000€ - Transactions : 110 000€