

## Le Logement d'abord en pratique(s) / Atelier # 2

### « Mobiliser le parc privé à vocation sociale »

## LA/LES PRATIQUE(S)

### Présentation

- **Intitulé de l'expérience/du projet** : La prospection dans le parc privé à des fins solidaires
- **Nom de la ou des structures porteuses** : Fédération départementale pour le Logement Social
- **Type de structure(s) porteuse** : Association
- **Année de lancement** : 2007
- **Territoire concerné** : Pyrénées-Orientales

### Contexte et genèse

L'AIVS<sup>®</sup>66 est née de plusieurs constats : un territoire dont le taux de logements sociaux est très inférieur à la moyenne nationale et où le taux de précarité est très élevé. En effet, les Pyrénées-Orientales figurent parmi les premiers départements en termes de ménages couverts par le RSA socle. Le département compte aussi un taux important de logements vacants. A l'initiative d'administrateurs de la FDPLS qui ont mobilisé 5 autres bénévoles, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Se loger en terre catalane » est créée par 8 personnes physiques et soutenue par les partenaires du PDALPD.

### Principaux objectifs

- Favoriser l'accès et le maintien de ménages en précarité dans un logement autonome, de droit commun
- Développer une offre sociale complémentaire à celle du parc social, bien intégrée dans le tissu urbain
- Assurer une gestion de proximité et accompagner les locataires et les propriétaires
- Favoriser le maintien des propriétaires en situation de bailleurs responsables et faire de l'accès au logement une cause commune
- Lutter contre la stigmatisation et les discriminations
- Contribuer à la résorption de la vacance et de l'habitat dégradé ainsi qu'à la revitalisation des centres urbains tout en favorisant l'économie locale

### Le public cible

- **Nature du public visé** : tout ménage en difficulté d'accès au logement, publics prioritaires dans le cadre des politiques publiques (PDALHPD, DALO, etc.) et propriétaires privés.
- **Nombre de ménages concernés par an** : 638 personnes (soit près de 300 ménages) et 237 propriétaires privés.

### Description opérationnelle

La mobilisation du parc privé à des fins sociales relève d'un accompagnement des propriétaires : elle nécessite une approche pédagogique et une expertise fine dans différents domaines (gestion patrimoniale, fiscalité, réglementation relative à la location, aux assurances locatives, diagnostic technique du bien, dispositifs d'aides aux travaux, etc.). Ce sont ces compétences que l'AIVS<sup>®</sup>66 a réunies pour permettre à l'organisme de développer son parc tout en garantissant sa vocation sociale.

**Allier des compétences immobilières et sociales**

Pour développer une offre de logements abordables au sein du parc privé, l'AIVS®66 s'est dotée de professionnels issus de l'immobilier et du social. Elle a aussi créé des outils en appui à l'argumentaire déployé lors des contacts avec les propriétaires : tableau de simulation fiscale, fiches techniques, etc...

#### **Consolider ses savoir-faire et le faire-savoir.**

La mobilisation dépend beaucoup de la renommée de l'organisme : les propriétaires et partenaires sont les principaux pourvoyeurs de nouveaux propriétaires. Il est donc indispensable d'assurer un service de qualité pour se prémunir d'une mauvaise publicité. Il s'agit également de travailler en lien avec la délégation locale de l'ANAH afin d'accompagner le propriétaire au conventionnement de son logement, condition sine qua non pour bénéficier des avantages fiscaux et d'une aide pour la réalisation de travaux le cas échéant.

#### **Une activité à temps plein**

Pour assurer le renouvellement et le développement de son parc, l'AIVS®66 dispose de 1 ETP chargé de la prospection : cet ETP permet de mobiliser entre 70 et 100 logements par an.

### **Une pratique en faveur du Logement d'abord**

Le mandat de gestion à vocation sociale qui associe compétences immobilières et sociales permet la mobilisation et le développement d'une offre de logements abordables pour les ménages défavorisés. Il s'agit de logements de droit commun bien intégrés dans le tissu urbain favorisant l'insertion des ménages qui bénéficient d'une gestion locative adaptée et d'un accompagnement lorsqu'il est nécessaire et souhaité. La sécurisation et la tranquillité de gestion proposées aux propriétaires concourent à leur satisfaction et à en faire les premiers promoteurs de la location solidaire.

### **Les moyens nécessaires**

- **Moyens humains** : 2 ETP prospecteurs conseillers logement ; 1,8 ETP assistant de gestion, 1,2 ETP travailleur social, 1 ETP agent d'accueil secrétaire, 0,6 ETP directrice soit 6,6 ETP
- **Moyens financiers** : L'activité de prospection est peu ou pas financée par les partenaires institutionnels. L'activité est reconnue de manière distincte dans l'instruction du 4 juin 2018 qui prévoit une fourchette comprise entre 300 et 900 euros par logement mobilisé. Les départements et l'Etat (IML) sont les principales sources de financement de la gestion locative adaptée. Les honoraires de gestion couvrent en moyenne 12% de l'activité des Agences immobilières à vocation sociale.

### **Bilan et perspectives**

Sur les 3 dernières années, il s'est agi principalement de porter le parc de l'AIVS®66 de 80 à 300 logements : notre objectif étant d'atteindre un parc de 500 logements fin 2019.

Si la mobilisation du parc dépend principalement des postes de prospecteurs, sa pérennité oblige à la fidélisation des propriétaires. Il relève donc de la responsabilité de l'ensemble des salariés de prêter attention aux attentes du propriétaire.

Cette croissance insuffle une dynamique et l'attractivité du dispositif « Louer abordable » place les propriétaires en position de demandeurs ce qui permet à l'AIVS®66 d'accroître ses exigences en matière de qualité des logements. L'équipe a également pu entreprendre un travail de « nettoyage » du parc et résilier les mandats de logements peu attractifs.

Elle constate que les propriétaires sont en demande d'informations. Elle réfléchit donc à améliorer la visibilité de ses missions et à les fédérer pour soutenir les champs de l'économie sociale et solidaire.

Les cibles des actions de développement sont :

- Les multipropriétaires et gestionnaires de patrimoine ;
- Les investisseurs, avec un accompagnement au diagnostic et à la décision ;
- Les entreprises locales pour faciliter l'accès aux salariés en difficultés à l'AIVS®66 (qui n'est ouverte qu'aux heures de bureau ce qui peut pénaliser les salariés précaires).

Nos perspectives pour les prochaines années :



- Participer plus largement à la politique de la ville. L'enjeu est de changer le regard des collectivités locales pour lesquelles l'AIVS®66 est une association qui « coûte » des subventions plutôt qu'un partenaire ;
- Produire des logements neufs en petite quantité via la Fédération Départementale Pour le Logement Social (FDPLS), structure de promotion immobilière à vocation sociale ;
- Continuer de gérer un parc très éclectique (en typologies, localisation, services proposés) capable de répondre à toutes les situations de précarité. Cette diversité des publics comme des propriétaires est une valeur défendue et affichée.

### Pour aller plus loin

- **Contact** : Romain Bernard [romain.bernard@fapil.net](mailto:romain.bernard@fapil.net) et Pauline Maisondieu [pauline.maisondieu@fapil.net](mailto:pauline.maisondieu@fapil.net)
- **Ressources** :
  - Sur les textes relatifs à la mise en œuvre de l'IML dans le cadre du Logement d'abord**
    - [Circulaire du 5 mars 2009 relative à la relance de l'hébergement](#)
    - [Instruction du 4 juin 2018 relative à la mise en œuvre du plan de relance de l'intermédiation locative](#) dans le cadre du plan Logement d'abord
  - Sur les agences immobilières à vocation sociale (AIVS®)**
    - [www.fapil.net](http://www.fapil.net)
    - [www.aivs66.com](http://www.aivs66.com)
  - Sur Louer Abordable**
    - [Ministère de la cohésion des territoires](#)
  - Sur les aides aux propriétaires bailleurs**
    - [L'Agence nationale de l'habitat](#)