



Édition 2024

# Les Agences Immobilières à Vocation Sociale

La clé contre le mal-logement

**AIVS**<sup>®</sup>  
fapil



Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) œuvrent depuis maintenant plus de 30 ans pour la mise en œuvre du Droit au logement. La mobilisation du parc privé est une composante essentielle des politiques sociales du logement, et les AIVS® sont un outil primordial pour répondre aux défis d'aujourd'hui. Le développement de ce parc privé à vocation sociale est permis par leur travail de conviction auprès des propriétaires bailleurs, alors même qu'elles opèrent dans un contexte complexe de marché locatif tendu.

Le réseau des AIVS® est composé de 54 AIVS® réparties dans toute la France, couvrant des territoires aux enjeux pluriels, allant de la vacance en milieu rural aux difficultés d'accès au logement dans les métropoles connaissant une très forte tension sur leur parc locatif. Les 28 000 ménages logés par les AIVS® bénéficient d'une gestion locative de qualité et de proximité favorisant durablement l'insertion des personnes dans leur territoire.

Les AIVS® sont des professionnelles de la location solidaire : elles sont agréées par l'État, au titre de leur mission sociale et répondent à l'ensemble des obligations légales liées au métier d'administrateur de biens. Elles bénéficient du soutien des différents acteurs locaux et des partenaires nationaux.

La Fapil délivre aux AIVS® un label annuel en fonction de critères objectifs qui garantissent compétences, savoir-faire et professionnalisme.

Grâce aux 23 000 logements mobilisés par les AIVS®, le Droit au logement devient une réalité !

**Camille Régis, Déléguée générale de la Fapil**



# Favoriser l'accès direct à un logement pour les personnes précaires

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) sont des associations qui mobilisent des logements auprès de propriétaires privés pour favoriser l'accès des personnes en situation de précarité à un logement décent et de qualité.

Les AIVS® assurent une mission d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire, et proposent un accompagnement individuel dans toutes les étapes de la location.



**22 900**  
logements gérés  
en intermédiation  
locative



**28 000**  
ménages  
logés

**54**

Agences  
Immobilières  
à Vocation  
Sociale

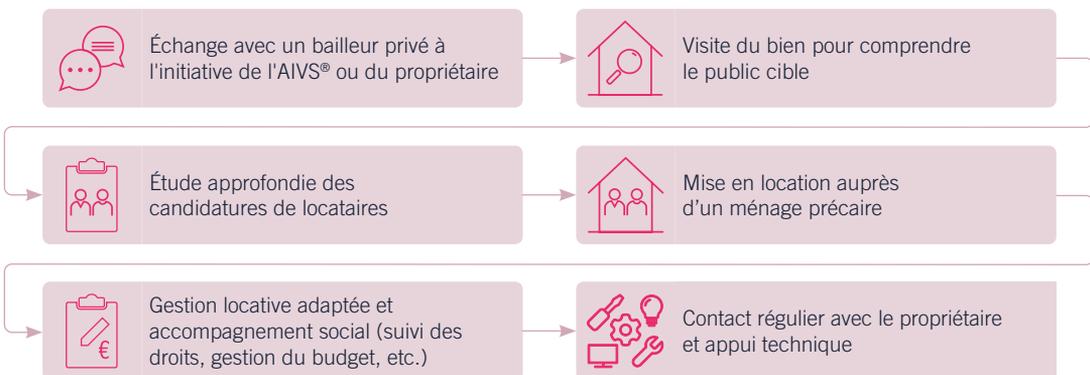


Les AIVS® sont des professionnelles de la location solidaire : elles sont agréées par l'État au titre de leur mission sociale, détiennent la carte professionnelle d'agent immobilier et répondent à l'ensemble des obligations légales et réglementaires de ce secteur.

La Fapil structure une démarche d'auto-évaluation, nommée AIVS+, en faveur de l'amélioration continue des pratiques professionnelles des AIVS®.



La gestion locative adaptée et l'accompagnement social proposés par les AIVS® favorisent une insertion durable des personnes.





# Plus de 30 ans d'action

La Fapil a créé et déposé le label AIVS® il y a plus de 30 ans. Depuis 1993, ce réseau ne cesse de se développer, pour répondre toujours mieux aux défis posés par la crise du logement.

La Fapil délivre ce label aux Agences Immobilières à Vocation Sociale en fonction de critères objectifs, basés sur un cahier des charges exigeant qui garantit leurs compétences et leurs savoir-faire. Les AIVS® sont auditées annuellement par la Fapil pour bénéficier du renouvellement de leur label.

## Pour faciliter leurs actions au quotidien, la Fapil :

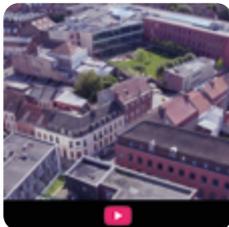
- ✓ contribue à la mise en place de dispositifs publics en faveur du parc privé à vocation sociale ;
- ✓ développe des contrats-cadres qui bénéficient à chacune des AIVS® et à leurs propriétaires solidaires : sécurisation des risques locatifs à travers le partenariat Fapil-VISALE, garantie financière avec la CEGC, etc.
- ✓ propose des formations adaptées aux professionnels de l'immobilier social via son centre de formation agréé ;
- ✓ accompagne la création de nouvelles AIVS® sur les territoires en veillant à la pertinence et au sérieux de chaque projet.



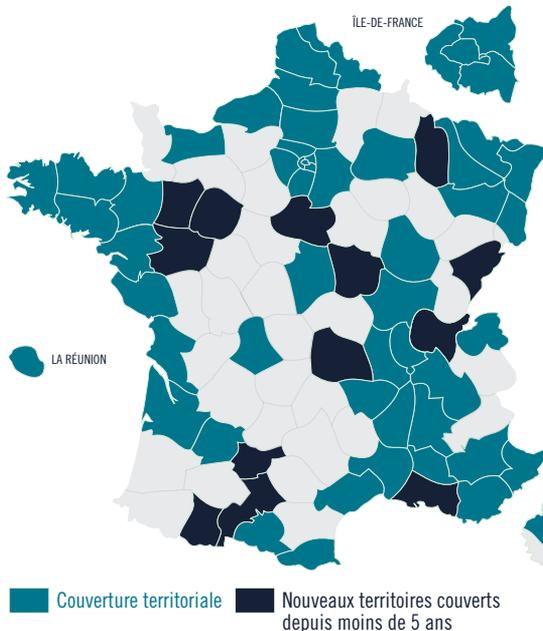
Vous avez un logement à louer ? Découvrez les Agences Immobilières à Vocation Sociale



Les Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires des pouvoirs publics



## La couverture territoriale des 54 AIVS®





# Les AIVS<sup>®</sup>, un outil au service des territoires

L'action des AIVS<sup>®</sup> s'inscrit dans le cadre des politiques publiques du logement. Elles sont des partenaires privilégiés des collectivités locales dans l'aménagement du territoire et le dynamisme des centres-villes.

De nombreuses villes connaissent des difficultés d'attractivité de population, de vitalité commerciale ou de patrimoine immobilier dégradé. En facilitant l'arrivée et le maintien de ménages dans des logements du parc privé en diffus\*, les AIVS<sup>®</sup> apportent une solution concrète à ces enjeux :

- ✔ **Les AIVS<sup>®</sup> font partie des outils de lutte contre la vacance**, elles contribuent à limiter l'étalement urbain et favorisent la revitalisation des centres-villes.
- ✔ **Les AIVS<sup>®</sup> peuvent contribuer à requalifier l'habitat ancien** en incitant les bailleurs privés à réhabiliter leur logement et en les informant sur les aides existantes.
- ✔ **Les AIVS<sup>®</sup> permettent de développer le parc locatif social** favorisant la mixité sociale et en contribuant à l'atteinte des objectifs de la loi SRU.
- ✔ **Les AIVS<sup>®</sup> peuvent apporter une solution concrète** aux difficultés de logement de certains salariés, comme les saisonniers en zones tendues par exemple.



« Aujourd'hui, mobiliser le seul parc public, qui appartient aux communes ou bailleurs sociaux, n'est pas suffisant pour que chaque habitant de la métropole ait un logement pour construire sa vie. Il faut aller mobiliser le parc privé, et dans ce sens les AIVS<sup>®</sup> jouent un rôle déterminant. »  
**Honoré Puil, Vice-Président de Rennes Métropole délégué à l'habitat et au logement**



« En Charente-Maritime, la création de notre AIVS<sup>®</sup> s'appuie sur une synergie locale entre une culture de l'inclusion et une mixité sociale chère aux valeurs des élus locaux qui s'engagent quotidiennement à nos côtés, comme la Communauté d'agglomération Rochefort Océan. Par ailleurs, nous contribuons avec les collectivités à la lutte contre la vacance et à la redynamisation des centres-villes historiques de notre région. »  
**Carole Lecurieux, Responsable de l'AIVS<sup>®</sup> Alizés 17 (Charente-Maritime)**

\* logements répartis dans le tissu urbain



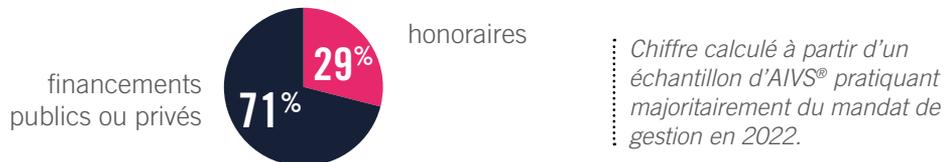


# Le financement des AIVS®

Pour mener à bien leurs missions, les AIVS® doivent s'appuyer sur une équipe pluridisciplinaire permettant de mettre en œuvre une gestion locative adaptée pour les locataires. Cette gestion peut être complétée par un accompagnement social, en fonction de l'appréciation du besoin par l'AIVS®.

Cette veille active auprès des locataires a nécessairement un coût pour les structures, dont le budget ne peut s'appuyer, contrairement aux agences immobilières classiques, sur le financement par les honoraires au regard de l'objectif de maîtrise des loyers.

## Financement des AIVS® pratiquant le mandat de gestion



L'activité des AIVS® est un projet fortement porté par les partenaires publics et institutionnels, et leur soutien indispensable repose sur deux principaux volets :

- des aides aux AIVS® avec le financement de la prospection, de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social ;
- des aides à destination des propriétaires bailleurs pour mobiliser encore plus fortement un parc privé locatif souvent concurrentiel.



« Nous avons réussi à structurer un tissu de partenaires locaux, telle que la Métropole Européenne de Lille, et nationaux, comme Action Logement, qui nous apportent un fort soutien notamment sur le financement de nos activités, la mise en place de garanties financières et la communication auprès des propriétaires prospects. Ce lien fort entre notre AIVS® et les décideurs publics apporte de la crédibilité à nos actions et nous permet de sensibiliser un nombre grandissant de propriétaires bailleurs. Répondre aux enjeux croissants liés au mal-logement ne peut se faire sans un soutien, conséquent et à la mesure des problématiques du mal-logement, de nos partenaires. »

**Marie Defretin, Responsable de l'AIVS® du GRAAL (Nord)**



# 23 000 logements gérés par les AIVS® grâce aux propriétaires solidaires

Les AIVS® jouent un rôle central pour répondre à l'objectif du Plan Logement d'Abord de proposer 50% de l'offre en intermédiation locative en mandat de gestion. Elles mettent leur savoir-faire au service de la mobilisation et du développement du parc privé à vocation sociale.

Grâce à leur travail de conviction auprès des propriétaires privés, elles proposent une offre de logements abordables participant aux objectifs des politiques publiques sociales et territoriales.

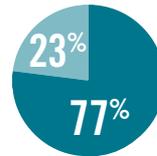


**22 900**

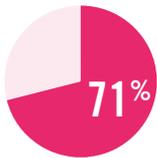
logements gérés en intermédiation locative

dont :

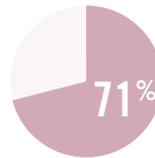
logements temporaires via la « sous-location »



logements ordinaires via le mandat de gestion



des logements mobilisés le sont auprès de propriétaires privés



des logements issus du parc privé conventionné le sont en « social » et « très social »



« La mission de captation étant centrale pour une AIVS®, nous avons à cœur de répondre aux attentes des propriétaires bailleurs. Pour ce faire, notre professionnalisme, notre approche de proximité et notre connaissance des biens permettent aux projets de locations solidaires d'être bénéfiques pour toutes les parties prenantes. De plus, l'AIVS® délivre des conseils sur la fiscalité solidaire, les conventions Anah, ou les aides possibles pour la réhabilitation. Faire prendre conscience de la « valeur solidaire » d'un logement permet de connecter un projet d'investissement patrimonial à une dimension participative pour une société plus juste et égalitaire. »

**Jérémy Gourdon, Chef de projet logement de l'AIVS® Itinéo**

Les propriétaires solidaires confiant leur bien immobilier aux AIVS® contribuent à la lutte contre le mal-logement tout en donnant un sens à leur patrimoine. En faisant appel à une AIVS®, ils bénéficient d'avantages concrets :



UNE GESTION PROFESSIONNELLE DE PROXIMITÉ



UN AVANTAGE FISCAL



UNE SÉRÉNITÉ DANS LA LOCATION

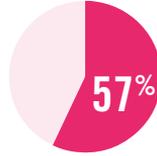


UNE RÉPONSE PERSONNALISÉE ET SOLIDAIRE



**+ 1 200**

propriétaires rejoignent  
chaque année le réseau  
des AIVS®



des propriétaires  
ont moins  
de 60 ans



des propriétaires confiant  
des biens en gestion à  
une AIVS® possèdent  
2 biens locatifs ou plus



En 2022, la moitié des  
logements captés par les AIVS®  
étaient auparavant vacants



*« Je possède depuis trois ans avec ma femme un logement sur Vierzon qui a deux chambres et un petit jardin, acquis dans le cadre d'un investissement immobilier. Au premier abord je n'étais pas plus intéressé que ça par la location solidaire, mais l'Anah m'a conseillé de faire appel à une AIVS® pour bénéficier des avantages fiscaux. Nous logeons actuellement un couple de jeunes. Je trouve ça sympa de leur avoir donné la chance au démarrage de leur vie d'installer leur petit nid douillet. L'AIVS® est très disponible et m'a aidé pour la constitution du dossier VISALE, qui m'a permis d'avoir une protection. Je n'ai jamais eu de problème d'impayés, tout se passe bien. »*

**David Faniez, propriétaire solidaire sur Bourges**





# 28 000 ménages logés par les AIVS®

Les AIVS® logent une pluralité de ménages en situation de précarité. À l'aide du mandat de gestion, elles permettent à ces ménages de bénéficier d'un logement pérenne dans le droit commun.

Grâce à leur parc de logements aux typologies variées, elles sont en mesure de répondre aux besoins de différents publics : jeunes, travailleurs en situation de précarité, familles monoparentales, personnes en exil, etc.

Afin de favoriser l'insertion des personnes logées, et le maintien dans leur logement, elles mettent en œuvre une gestion locative adaptée à toutes les étapes de la location, de l'entrée dans les lieux à la sortie des lieux, en passant par la gestion des sollicitations en cours de bail.



**28 102**  
ménages logés



**5 121**  
ménages ont emménagé  
en 2022 dans un logement  
géré par une AIVS®



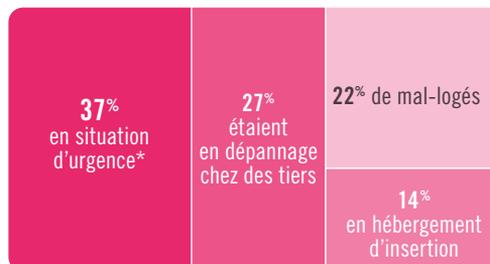
«Grâce à notre action de proximité auprès des familles, nous arrivons à construire une relation forte et de confiance avec elles. L'AIVS® est à leur disposition pour les rassurer et vérifier ensemble que tout rentre dans les clous, aussi bien pour l'entrée dans le logement que pour le suivi au fil des mois. Certains locataires se saisissent de l'accompagnement social que nous proposons. Nous abordons alors d'autres sujets comme la famille, la santé, la formation ou l'emploi. Peu à peu, nous sommes témoins d'un changement positif sur leur vie, les personnes gagnent en confiance et en autonomie. Notre mission est remplie quand elles se sentent bien dans leur logement et trouvent la stabilité nécessaire pour avancer. »

**Cécile Corominas, intervenante sociale à l'AIVS® Habiter en terre catalane**



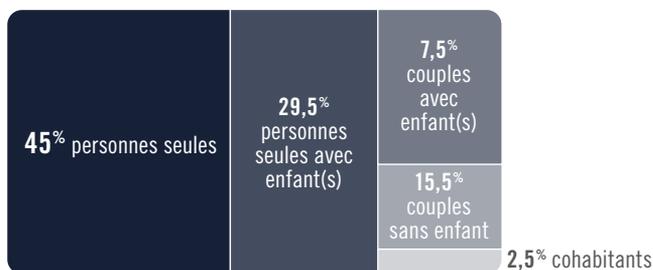
**75%** des personnes quittant le parc  
géré par une AIVS® conservent leur  
statut de locataire de droit commun

**75% des personnes  
entrant dans un logement  
géré par une AIVS®  
n'avaient pas de  
logement personnel**

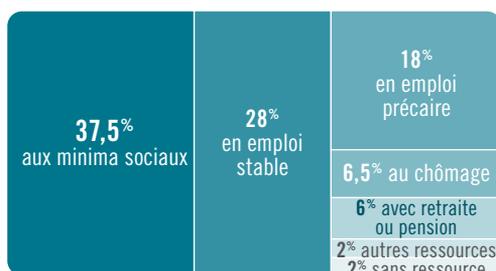


\* À la rue, en hébergement d'urgence, à l'hôtel, sortants d'institution, etc.

## Les AIVS® répondent à toutes les situations familiales



## Les AIVS® logent des personnes aux ressources faibles



« Je suis arrivé à Bourges après plusieurs années à Paris. J'ai vécu quelque temps dans la rue en dormant la nuit en centre d'hébergement via le 115. Grâce à l'AIVS®, j'ai pu trouver un logement il y a 2 ans et demi, très calme à deux pas de la cathédrale, proche des commerces. Mon habitation me convient parfaitement, j'y suis à l'aise, ça vaut de l'or pour moi ! Je suis maintenant autonome, j'ai trouvé un travail et je peux enfin revivre une vie normale. Je règle mon loyer en temps et en heure, et mon contact à l'association est disponible si j'ai besoin d'aide pour les factures, gérer mon budget ou la paperasse. Une fois qu'on a connu la rue et la galère, le plus important c'est d'avoir un toit sur la tête. Je suis très reconnaissant au coup de pouce que j'ai eu pour retrouver ma dignité. »

**Thierry Villefroy, locataire**





6, avenue du Professeur  
André Lemierre  
75020 Paris  
contact@fapil.fr  
www.fapil.fr



Depuis plus de 30 ans, les Agences Immobilières  
à Vocation Sociale sont engagées pour la location  
solidaire en faveur des ménages précaires

Avec le soutien : du Ministère chargé du logement,  
de la Délégation interministérielle à l'hébergement  
et à l'accès au logement, de la Caisse de garantie  
du logement locatif social (CGLLS) et de l'Agence  
nationale de l'habitat (Anah).