



RAPPORT D'ACTIVITE 2017

AIVS 59

I/ NOTRE STRUCTURE

- A. Présentation
- B. Nos activités
- C. Nos ressources

II/ LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

A. Notre parc

- 1° en nombre
- 2° la localisation
- 3° évolution du nombre de logements gérés
- 4° répartitions par direction territoriales
- 5° types de logements

B. Notre public

- 1° typologie des familles
- 2° âge des relogés
- 3° les ressources au moment du relogement

C. Le recouvrement

- 1° le recouvrement amiable
- 2° le recouvrement judiciaire

D. L'intermédiation locative

III/ LA COMPTABILITÉ

- A. Quittancements et Rapports de Gérance
- B. Honoraires de gestion
- C. Frais d'actes (honoraires)
- D. Les règlements
 - des locataires
 - par des tiers
- E. Macif, Pack Gestion et SADA

IV/ LE TECHNIQUE

- A. préambule
- B. la nature des travaux et leur imputation
- C. les visites annuelles

V/ PROSPECTION ET DÉVELOPPEMENT

1) Présentation générale

- A. le contexte
- B. les modes de contact
- C. l'analyse
 - chiffrée de l'activité
 - des mandats signés
 - des refus
- D. La Loi COSSE « Dispositif Louer Abordable »
- E. La Décence

Les chiffres clés

- ▶ 113 mandats de gestion signés: 86 pour le territoire d'agence de Lille, 27 pour le territoire d'agence de Valenciennes et 4 renouvellements de MDG)
- ▶ 627 mandats à fin décembre 2017
- ▶ Environ 520 propriétaires bailleurs nous confient leur(s) bien(s).
584 dossiers de demande de logement enregistrés.
- ▶ 157 familles relogées dont 99 éligibles au FSL, 8 « Visale » et 2 « loca-pass »
- ▶ Près du millier de logements visités (prospection, GLA et visites techniques)
- ▶ + d' 2,8 millions d'euros reversés aux propriétaires
- ▶ + de 73 500 € d'avances de fonds



I:NOTRE STRUCTURE

AIVS 59

A. Présentation

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale du Nord a maintenant 14 ans d'existence ! Elle est née de la volonté politique du Conseil Général (devenu Conseil Départemental depuis) et de la réunion de diverses associations locales ou départementales investies d'une mission logement (ADIL, FNARS, OSLO, URIOPSS entre autres). L'AIVS du Nord possède deux antennes à ce jour :

L'agence de Lille située 55 boulevard de Strasbourg (adresse du Siège également) a été créée en premier lieu. Elle gère des logements se trouvant sur la Métropole Lilloise ainsi qu'en Flandre Intérieure où elle poursuit son développement.

L'agence de Valenciennes est localisée 32 avenue Albert 1^{er}, partageant les locaux du CIH de l'ADIL Valenciennois. Elle gère un important territoire : outre Valenciennes, on retrouve des logements sur Cambrai, Douai, Avesnes, Louvroil ou Fourmies.

Mode de Fonctionnement :

L'AIVS 59 a les mêmes obligations qu'une agence immobilière dite « classique », devant répondre aux obligations de la loi Hoguet : Carte professionnelle, RCP, Caisse de Garantie...

Objet de l'AIVS 59 :

Notre association a pour objet d'apporter son concours à la mise en œuvre du droit au logement dans le département. À cette fin, elle mobilise une offre de logements « décents » dans le parc privé essentiellement (mais également dans le « Public » lorsque l'occasion se propose), destinée à répondre aux besoins de personnes qui ne parviennent pas à accéder au logement par les circuits d'attribution dits classiques.

Publics visés par la structure :

Sont visés notamment les demandeurs de logement

- * en difficulté, relevant du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. (PDALHPD)
- * qui sont hébergés mais susceptibles d'occuper un logement de façon autonome
- * qui réunissent les conditions pour bénéficier de logements conventionnés
- * qui sont en mesure de payer un loyer au prix du marché mais qui ne sont pas à même d'apporter les garanties exigées par les bailleurs.

Missions de l'AIVS 59 :

- Mobiliser des logements vacants du parc privé
- Tenir un rôle de conseil auprès des propriétaires privés et leur proposer des garanties
- Développer une gestion locative adaptée (G.L.A.) par un encadrement modulé de locataires de façon à prévenir des potentiels incidents locatifs et à accroître l'autonomie desdits locataires
- Assurer par cette médiation, le respect des droits et engagements des bailleurs comme des locataires
- Plus généralement, CONTRIBUTER DE FAÇON MODESTE MAIS SPÉCIFIQUE AUX POLITIQUES D'INSERTION PAR LE LOGEMENT et ce, en adéquation avec les politiques de logement fixées par le Département en général ainsi que par la Métropole Européenne de Lille sur son territoire.

Appartenance à une Fédération Nationale :

« AIVS® » est un label obtenu auprès de la FAPIL, fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement, à laquelle nous sommes affiliés. La FAPIL intervient notamment auprès de l'État dans le cadre des politiques pour l'habitat.

Le « + » de l'AIVS 59 :

L'AIVS du nord a créé un site web en 2014 : www.aivs-nord.fr

Notre site, qui sera « relooké » en 2018, est assurément un excellent mode de communication; il est notamment en lien sur les pages jaunes.

B. Nos activités

En 2017, le mode de fonctionnement de l'AIVS du Nord a évolué : il s'articule maintenant autour de 4 pôles (le pôle technique, présent en 2016 a été intégré dans le pôle GLA)

- Le Pôle G.L.A (gestion locative adaptée) : Recherche de candidats locataires, rédaction des baux, entrées et sorties des locataires (états des lieux), suivi des impayés (relances...), troubles de voisinage, suivis administratifs divers : FSL, CAF, Assurance locative (SADA, Visale) déclenchement assurances impayés en collaboration avec la Direction et la comptable...

Par ailleurs, les GLA ont la surveillance des problèmes techniques des logements (charges propriétaires et/ou locataires). Ils mandatent les intervenants extérieurs et réalisent les visites annuelles des logements (travail « technique »)

- Le Pôle Comptabilité Mandant : procède à l'enregistrement des règlements, quittance les locataires, paie les propriétaires, régularise les charges annuelles... (liste non exhaustive !)

- Le Pôle Prospection et Développement : est en relation avec les propriétaires bailleurs au quotidien et leur propose nos services, visite les logements, établit les fiches décences, prend les photos, explique..., négocie les loyers les cas échéants, rédige les mandats de gestion, monte les dossiers de demandes de conventionnements ANAH... (liste non exhaustive !)

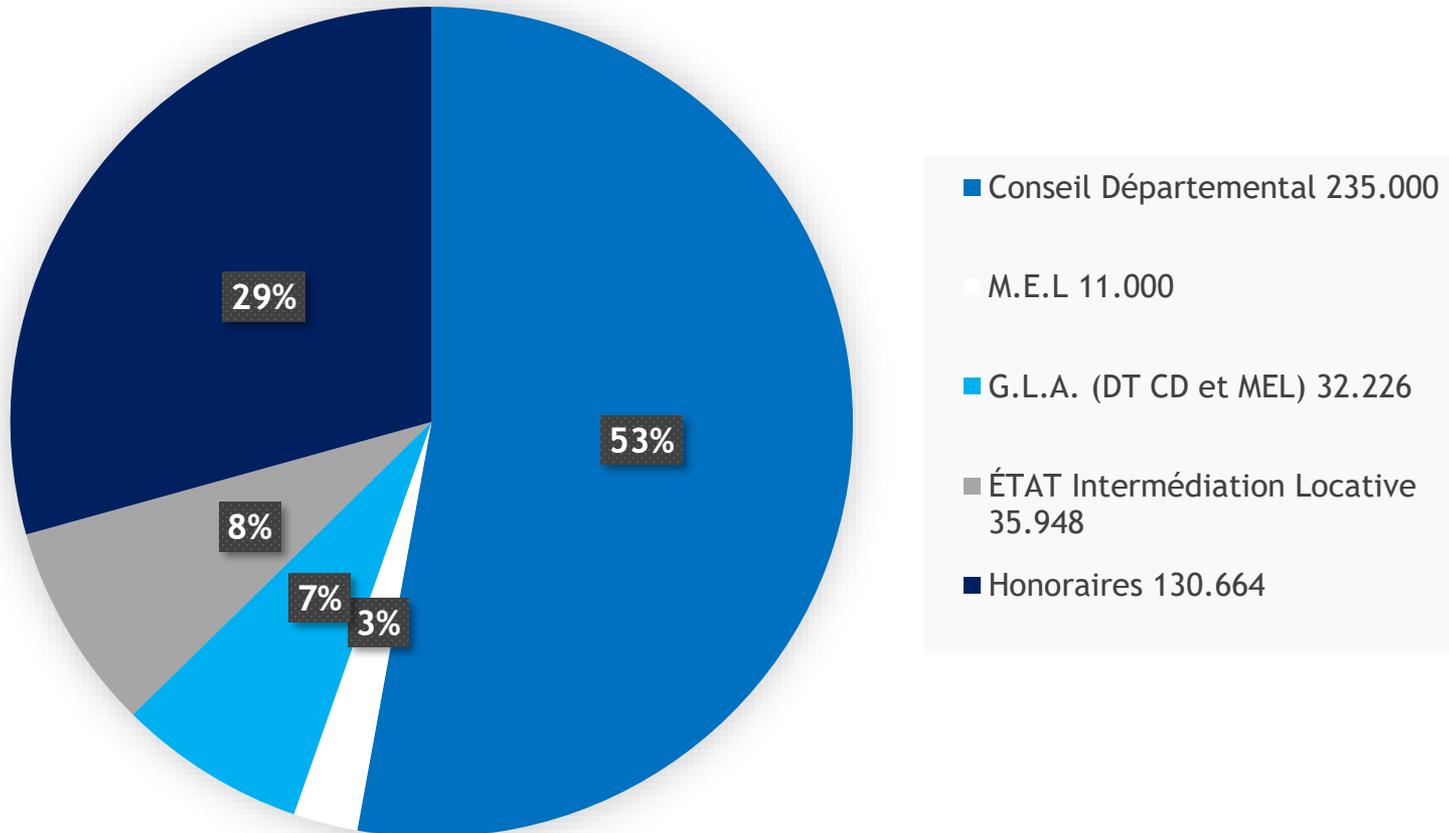
- La Direction manage l'équipe, représente la structure et assure son développement en suivant la feuille de route définie par le Président et le Conseil d'Administration.

Pour être complet, une hôtesse d'accueil / assistante complète l'équipe comme cela est repris page 9

C. Nos ressources

1) financières

ressources en euros



C. Nos ressources

2) humaines

Au 3 janvier 2017, notre structure se composait de 8 ETP et d'un agent d'entretien à Lille (2 fois par semaine) :

- Jean-Noël DUPONT, Directeur
- Catherine TOULOTTE, Référente Pôle GLA (Lille)
- Fanny THOMAS, Pôle GLA (Valenciennes)
- Céline LIÉTARD, Pôle GLA (Valenciennes)
- Marc BAGUET, Pôle GLA (Lille)
- Clément MATYJASZCZYK, Pôle GLA (Lille)
- Christelle WILLEMYS, Pôle comptabilité gestion locative (Lille)
- Sylvestre ILANGWA, Pôle Prospection et Développement (Lille et Valenciennes)
- Annie GAMBIER, Agent d'entretien (Lille)

Jean-Noël DUPONT, directeur depuis mi décembre 2016, a choisi, en accord avec la Présidence, de restructurer l'AIVS en supprimant le poste de technicien et en confiant cette mission aux GLA pour l'Agence de Lille (ce que les 2 GLA de l'agence de Valenciennes faisaient déjà). Afin de « dégager » du temps libre aux GLA « Lillois » pour s'acquitter de cette tâche supplémentaire, il a été embauché une hôtesse d'accueil/assistante, [Magalie MOREL](#) en juin 2017.

Au 31 décembre, 9 personnes étaient donc salariées de l'AIVS (+ l'agent d'entretien) mais pour faire face à son essor, notamment sur la MEL, la structure va recruter un/une GLA supplémentaire au début de l'année 2018.



II: LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

AIVS 59

A. Notre parc

1) En nombre

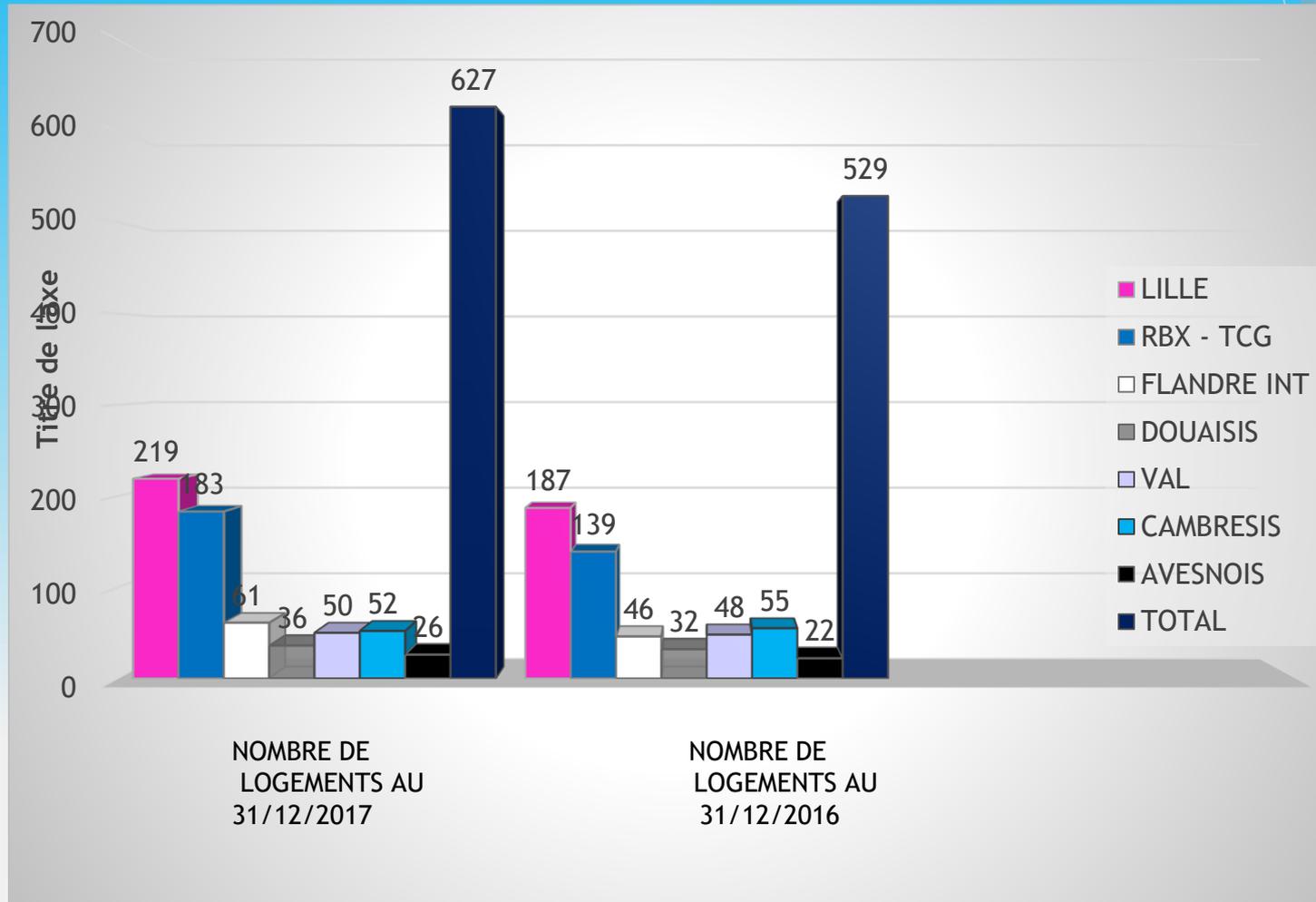
Au 31 décembre de chaque année	Nombre de mandats	Nombre de logements
2017	612	627 (463 agence de Lille/164 agence de Valenciennes)
2016	514	529 (372 agence de Lille/157 agence de Valenciennes)
2015	496	543 (387 agence de Lille/156 agence de Valenciennes)

- ▶ En 2017, nous avons signé 113 mandats de gestion (4 renouvellements) pour 15 résiliations

2) La localisation

	LILLE	ROUBAIX / TOURCOING	FLANDRE INTERIEURE ET MARITIME	DOUAISIS	CAMBRESIS	VALENCIEN- NOIS	AVESNOIS	TOTAL
Au 31/12/2016 Nombre de logements/ nombre de communes couvertes	187/20	139/8	46/9	36/9	50/13	52/14	26/12	529/84
Au 31/12/2017 Nombre de logements/ nombre de communes couvertes	219/21	183/11	61/8	36/9	50/13	52/14	26/12	627/89
Agence de Lille Agence de Valenciennes	463 logements gérés/ 41 communes couvertes			157 logements gérés/47 communes couvertes				627/89

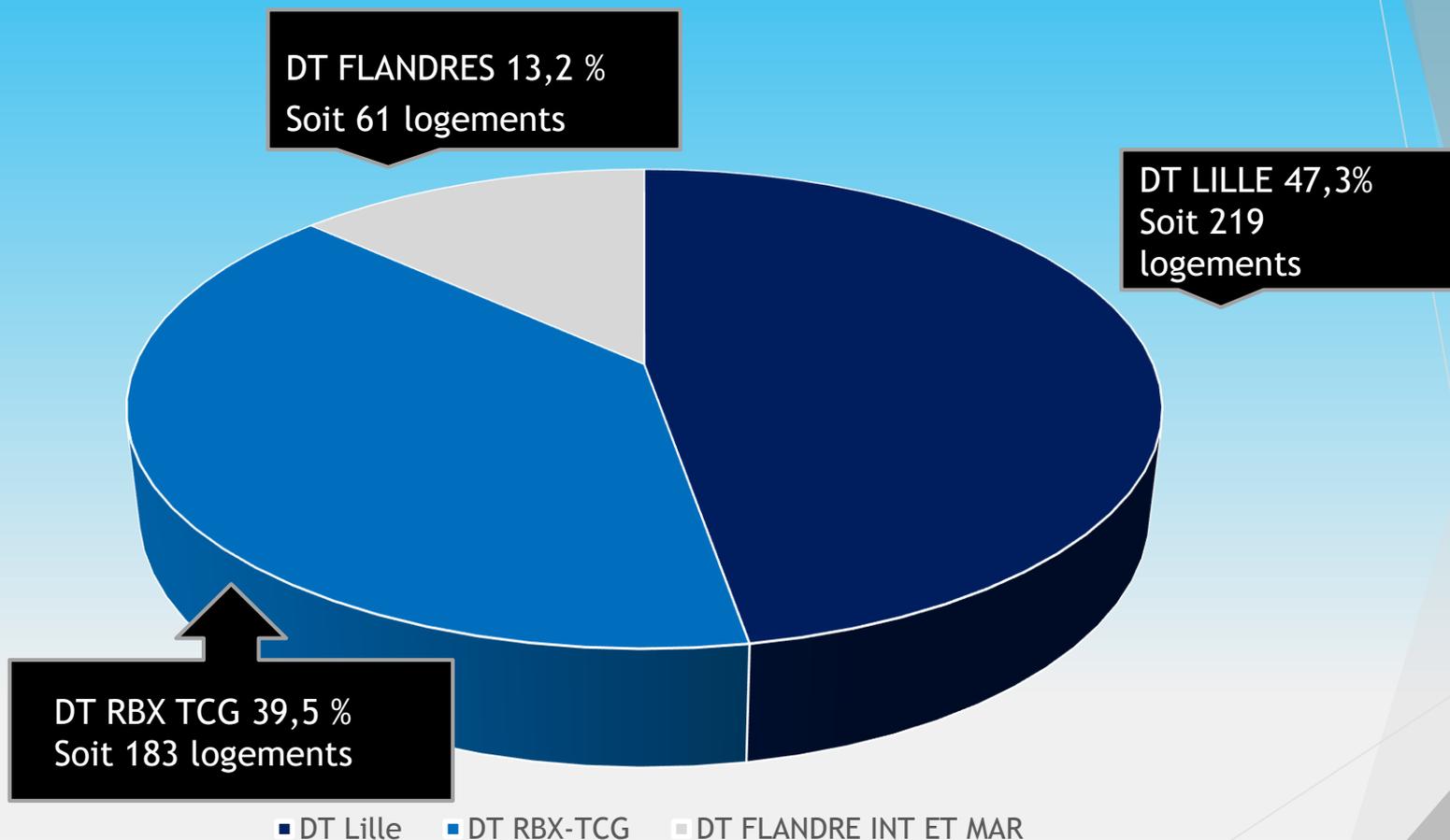
3) Evolution du nombre de logements gérés



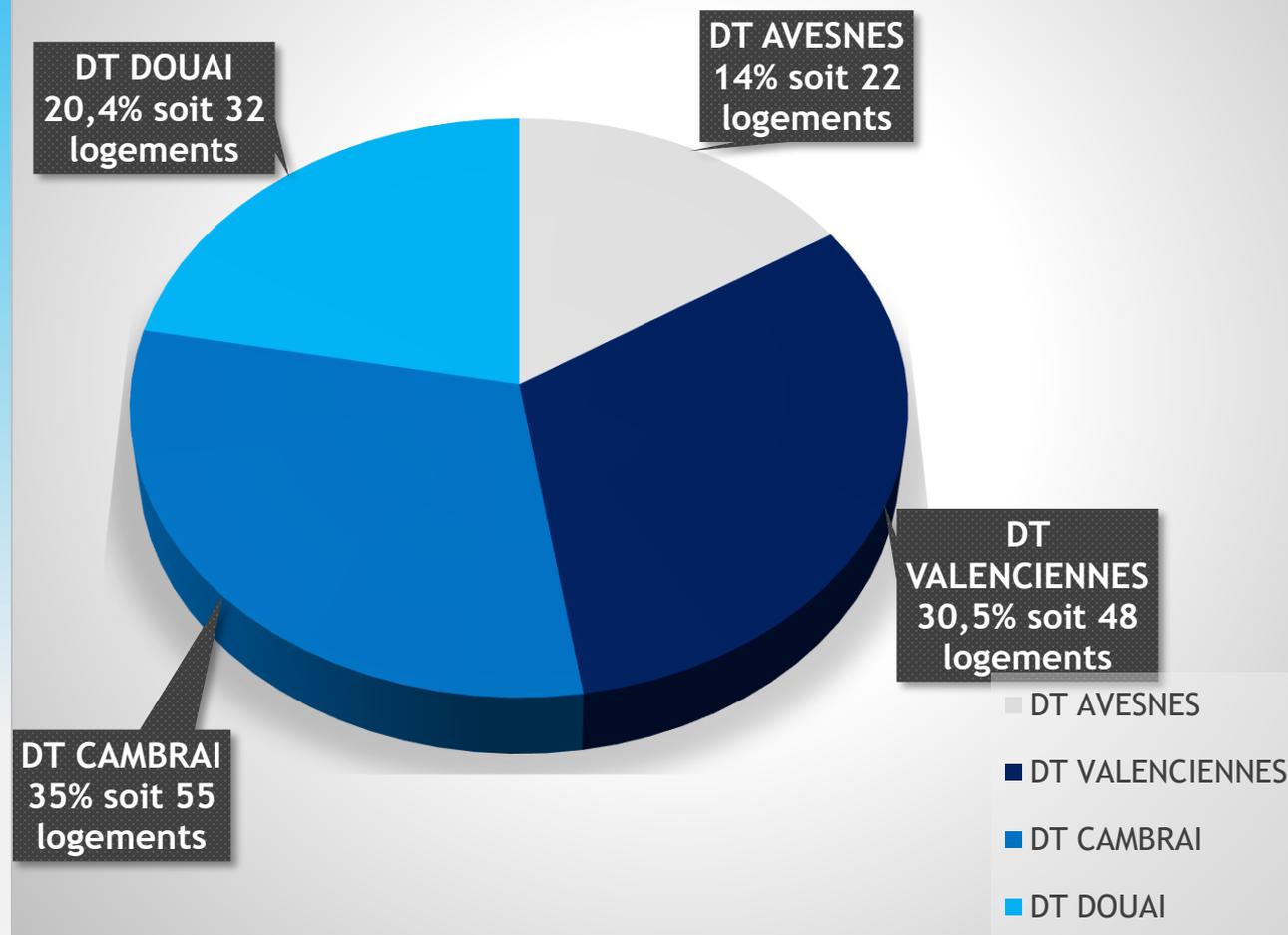
4) Répartition par Directions Territoriales

IL EST IMPORTANT DE SIGNALER QUE DEPUIS LE 1^{er} JUILLET 2017, IL Y A EU TRANSFERT DE COMPÉTENCES DES FSL DU DÉPARTEMENT À LA MEL.

AGENCE DE LILLE : 463 logements gérés



AGENCE DE VALENCIENNES : 157 logements gérés



5) Type de logements

- ▶ La majorité de nos logements sont des appartements (421 soit 67%), toutefois le nombre de maisons reste important (206 soit environ 33 % donc 1/3).
- ▶ Nous notons que la plupart des biens que nous gérons entrent dans les catégories de types 2 et 3, ce qui correspond aux typologies les plus recherchées (T2 et T3)
- ▶ En détail 🖱 Studios : 93; T2 : 154; T3 : 202 et T4 : 125
- ▶ En 2017, on note une nouvelle évolution du nombre de grands logements, nous disposons en effet de 53 logements en T5 et T6 (pour 34 en 2016).
- ▶ En outre, on peut chiffrer à 23, le nombre de logements meublés, fort utile pour répondre aux besoins de locataires en situation d'urgence.

B. Notre public

1) Typologie des familles

Locataires	Femme seule	Homme seul	Couple	Famille monoparentale	Couple+enfant(s)	Colocataires	Total
Entrées 2017	17	52	12	43	33	0	157 109→ Lille 48→ Valenciennes
Entrées 2016	16	36	9	49	33	0	143 98 →Lille 45→Valenciennes

- ▶ Comme en 2016, les personnes seules représentent la majorité de nos relogements. Elles sont toujours particulièrement touchées par la crise et les difficultés financières. Cependant, le nombre de familles relogées, notamment monoparentales, n'est pas non plus négligeable.

2) Age des « relogés »

Locataires entrés en 2016	Moins De 25 ans	De 26 à 35 ans	De 36 à 45 ans	Plus de 45 ans	Total
Lille	11	32	39	27	109
Valenciennes	3	21	9	15	48
Total	14	49	48	42	157

- ▶ À l'exception des moins de 25 ans, nous constatons une très grande homogénéité dans ce tableau.

3) Selon leurs ressources au moment du relogement

Locataires	Emploi stable (CDI)	Emploi précaire (tps partiel, intérim, emploi aidé...)	Salaires + compléments divers	RSA	RSA + Autres minima sociaux	Pôle Emploi	Divers (retraite, pension...)	AAH	Total
Lille	4	12	9	40	27	11	2	4	109
Valenciennes	9	1	3	12	8	9	3	3	48
Total	13	13	12	52	35	20	5	7	157

- ▶ Sur les relogements de 2017, 33% du public est bénéficiaire uniquement du RSA (contre 38% en 2016) et 22% du RSA et d'autres minima (27% en 2016). Ces chiffres montrent que l'AIVS du Nord remplit sa mission de loger les publics les plus modestes prioritaires.
- ▶ Le total de ces 2 pourcentages est de 55 % contre 65% en 2016 donc une baisse de 10 points.

C. Le recouvrement

- ▶ Le recouvrement est une partie cruciale du travail de la Gestion Locative Adaptée.
- ▶ En effet, vu la « fragilité financière » de notre public, il est nécessaire de suivre cette activité avec pugnacité.
- ▶ Nous allons évoquer les deux formes de recouvrement : le recouvrement amiable puis le recouvrement judiciaire.
- ▶ 1) le recouvrement amiable :
 - ▶ ☞ une moyenne de 120 appels téléphoniques sortants par mois et environ 15 visites mensuelles à domicile (VAD), Il y a eu une baisse du nombre d'appels par rapport à 2016 en grande partie grâce à la mise en place de virements automatiques (les locataires sont incités à le faire par nos GLA)
 - ▶ ☞ une moyenne annuelle (2017) de 68.250 € (contre 48.000 € en 2016) recouverts mensuellement grâce aux différentes relances
- ▶ 2) le recouvrement judiciaire :
 - ▶ ☞ il s'agit des dossiers transmis chez un huissier de justice. Cela intervient une fois que toute la procédure amiable a été déroulée mais sans succès !
 - ▶ ☞ 24 dossiers ont été transmis en 2017 pour impayés et/ou défaut d'assurance locative,
 - ▶ ☞ 15 logements (6 en 2016 !) ont fait l'objet d'une reprise par voie d'huissier sur l'année.

D. L'intermédiation locative

- ▶ 14 nouveaux baux signés au cours de l'année 2017 dans le cadre du dispositif d'intermédiation locative.
- ▶ À fin décembre 2017, nous gérons 58 baux (baisse de 10 par rapport à 2016) en intermédiation locative (dont 31 financés).
- ▶ Sur l'année, 74 logements proposés en IL mais aussi de nombreux refus pour les motifs suivants (trop cher, trop petit, secteur non adapté....idem 2016 !)
- ▶ En 2016, nous faisons part d'un fait nouveau : plusieurs logements vacants n'ont pas fait l'objet de positionnement de candidats par nos partenaires. Ce phénomène s'est accru en 2017.



III:LA COMPTABILITE

AIVS 59

A. Quittancement et rapport de gérance

Quittancement

Année	Montant quittancement année civile
2015	2 056 049 €
2016	2 681 979 €
2017	3 131 310 €

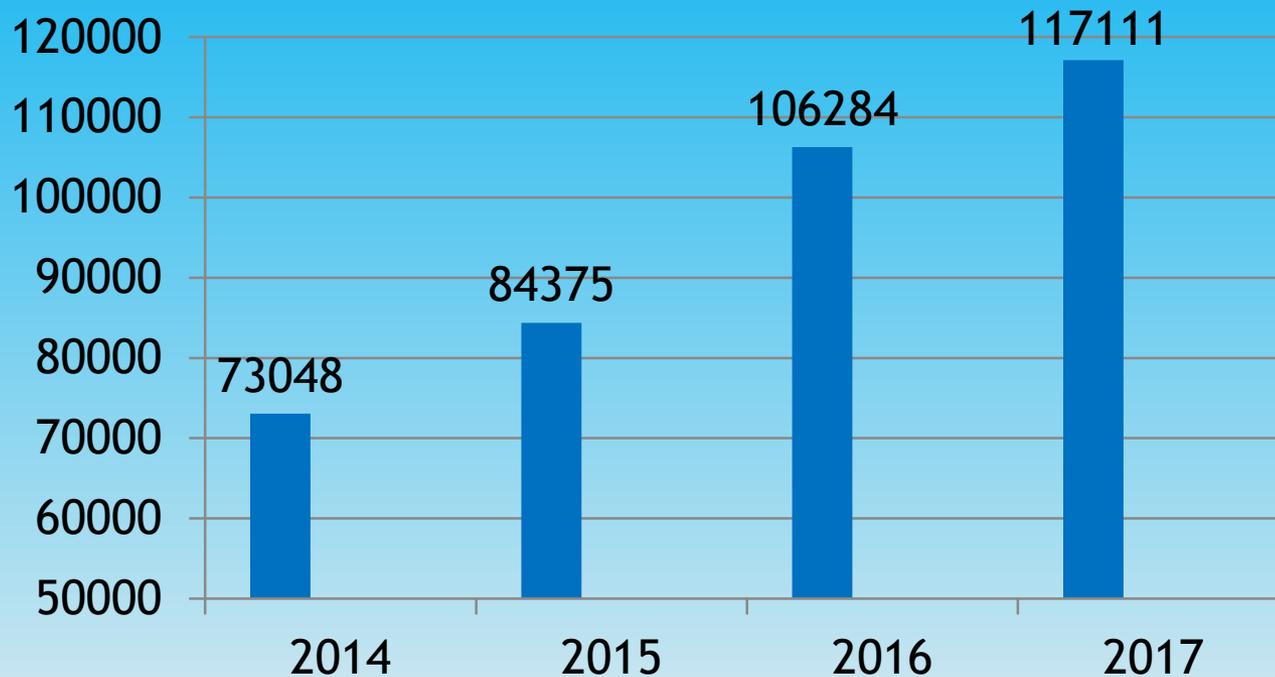
Rapport de gérance

Année	Sommes versées aux propriétaires bailleurs	Avances de fonds
2015	2 031 289 €	48 225 €
2016	2 530 395 €	75 283 €
2017	2 810 664 €	73 571 €

Le quittancement a augmenté de 16,75 % entre 2016 et 2017 : cela traduit la bonne progression des captations, en quantité comme en taille. Un bon nombre de logement de type IV, de type V voire plus nous ont été confiés permettant à des « familles nombreuses » d'accéder à un logement décent par notre structure.

On retrouve ici les conséquences positives de la loi Cosse (« louer abordable ») que cela sera décrit plus loin dans ce rapport !

B. Honoraires de gestion



On note une augmentation des honoraires de gestion de près de 10,2 % entre 2016 et 2017, ce qui est une bonne progression dans l'ensemble.
En pourcentage, la hausse est moins significative que celle de l'exercice précédent mais il convient d'indiquer pour mémoire qu'entre 2015 et 2016, le taux d'honoraires était passé de 3 % à 4 % (pas de TVA naturellement car association à but non lucratif)

On peut rappeler que notre taux d'honoraires est toujours de 4% sur les sommes encaissées pour le compte de nos propriétaires bailleurs et que l'AIVS du Nord reste la moins chère de France !

C. Les frais d'actes (honoraires)

Aux honoraires de gestion prélevés mensuellement, s'ajoutent dans les recettes de l'AIVS les frais d'actes c'est-à-dire les frais de bail + état des lieux.

Pour l'année 2016, les frais d'actes ont atteint un montant de 13.550 €, c'est-à-dire 271 X 50 €. Ce sont des honoraires. En légère hausse par rapport à l'exercice précédent.

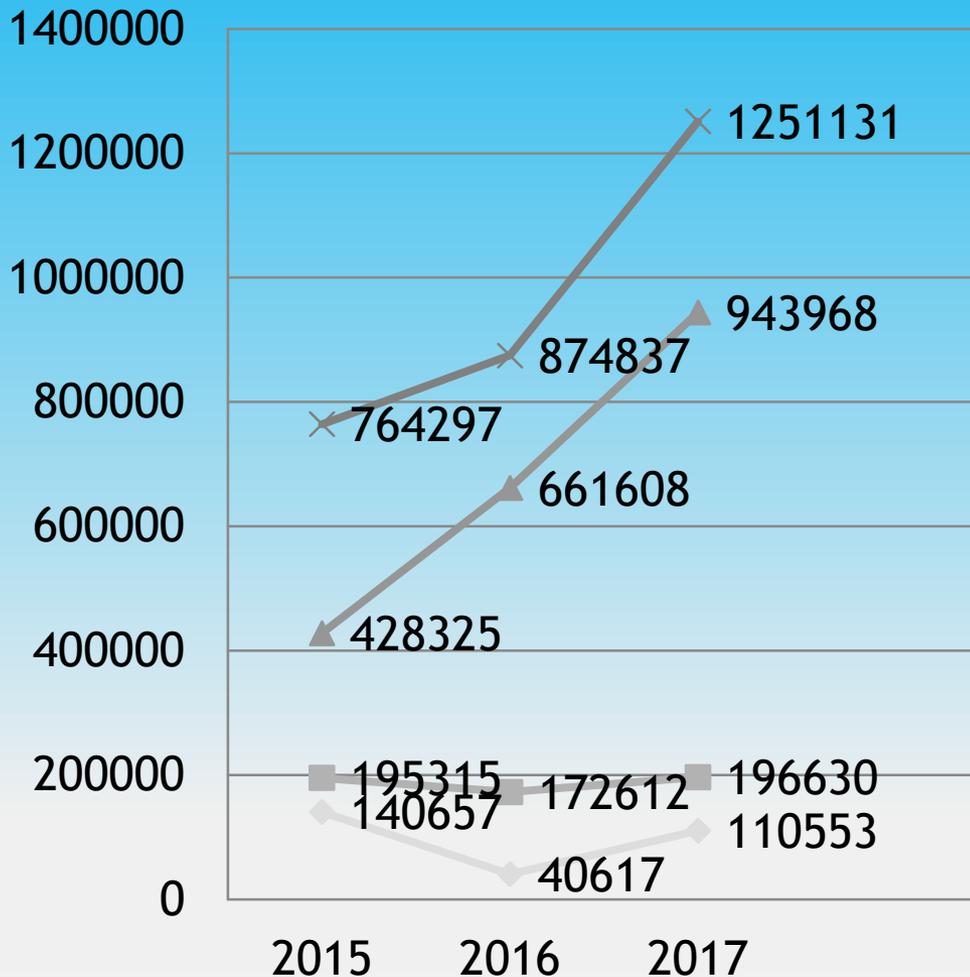
En effet, lors d'une nouvelle location, il est demandé 50 euros au mandant et au preneur : ces 100 euros sont d'ailleurs très « raisonnables » si on les compare à ce qui se pratique ailleurs.

Lors d'une reprise en gestion, seul le propriétaire bailleur règle les 50 euros.

Il convient de rappeler que suite à une étude analytique réalisée par le Directeur durant le 1^{er} semestre 2017, il en était ressorti que l'entrée d'un nouveau bien (depuis le 1^{er} contact avec un propriétaire jusqu'à la remise des clefs au locataire) trouvait son équilibre financier, en moyenne, au cours du 12^{ème} mois ! Cela est bien évidemment dû à la relative faiblesse des frais d'actes demandés et du taux, également assez bas des honoraires de gestion : cette démarche est le fruit de décisions du Conseil d'administration.

D. Les règlements

* Des locataires (dont modes de paiement)

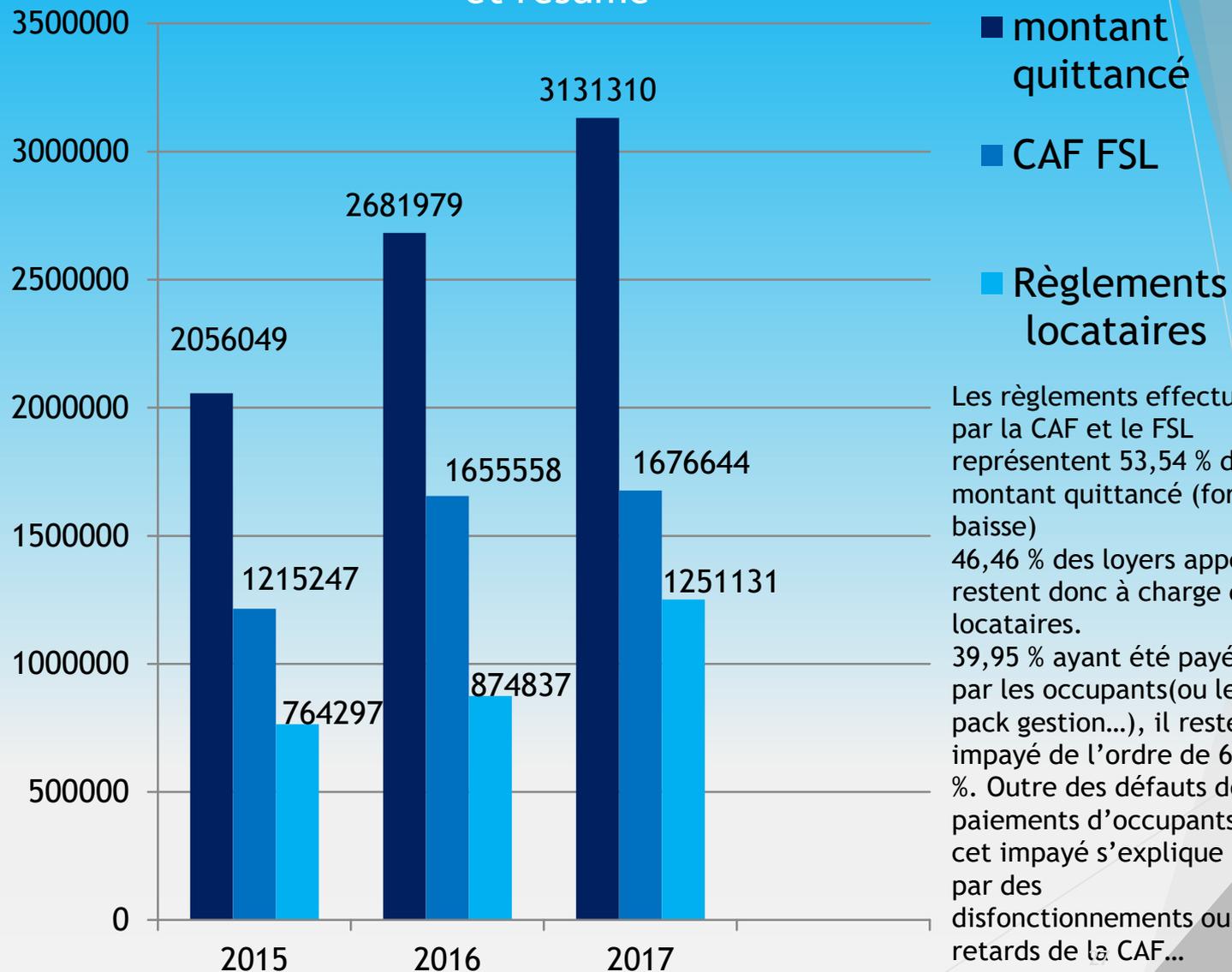


- ◆ CHEQUES
- ESPECES
- ▲ VIREMENT
- ✕ TOTAL ENCAISSEMENT

Le virement reste le mode privilégié des encaissements par l'AIVS des parts à charges : on remarque aussi une forte reprise des règlements en espèces.

La chasse aux impayés est bien évidemment une partie du quotidien des gestionnaires locatifs !!

* Les règlements par les tiers et résumé



Les règlements effectués par la CAF et le FSL représentent 53,54 % du montant quittancé (forte baisse)
46,46 % des loyers appelés restent donc à charge des locataires.
39,95 % ayant été payés par les occupants(ou le pack gestion...), il reste un impayé de l'ordre de 6,5 %. Outre des défauts de paiements d'occupants, cet impayé s'explique aussi par des dysfonctionnements ou des retards de la CAF...

D. Macif, Pack Gestion, SADA et autres chiffres

1° Macif :

Depuis le 31 mars 2016, la MACIF n'est plus partenaire des AIVS comme chacun le sait, Il reste cependant quelques sinistres « ouverts » et donc quelques règlements de reçus.

2° Pack Gestion

En remplacement de la MACIF et comme solution transitoire, un « pack gestion 7% » a été proposé aux bailleurs (4% d'honoraires et 3% affectés aux garanties).

Ce compte, dont le fonctionnement peut être assimilé à celui d'un fonds de mutualisation, a donné pour 2017 des encaissements à hauteur de 54.700 € et des versements pour impayés ou autres à concurrence de 103.170 € (+ fonds au 1^{er} janvier 2017 = 34.530 €)

Le PACK GESTION a été arrêté au 30 juin 2017 mais des dossiers sont toujours concernés.

3° SADA

En remplacement de « notre » Pack Gestion, il a été proposé aux propriétaires une nouvelle compagnie d'assurance : la SADA. De très nombreux PB y ont adhéré le 1^{er} juillet 2017.

3° Autres chiffres

Pour l'année 2017, les avances de fonds se sont élevées à un montant de 73.570,79 euros.

Précisions des montants de la page précédente :

CAF APL : 420.768 € CAF AL : 1.175.062 €

FSL montant global de 80.815 €

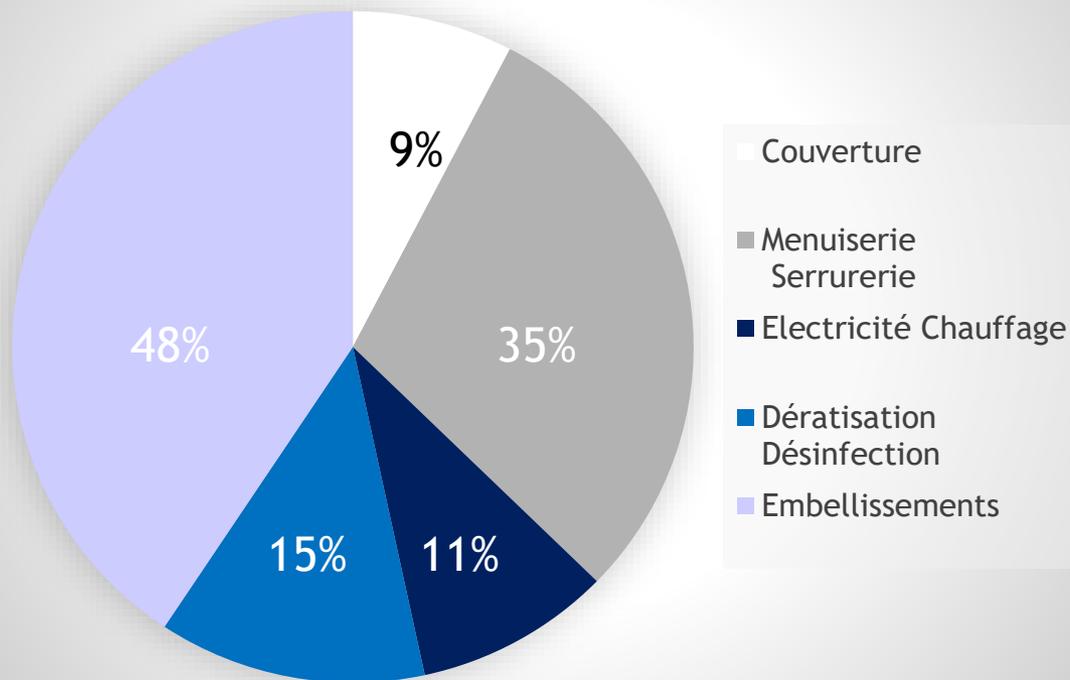


IV:LE TECHNIQUE

AIVS 59

A. Types de travaux et leur imputation

Nature des travaux



85% des travaux ont été imputés aux propriétaires bailleurs

B. Les visites annuelles

- ▶ Concernant les visites « annuelles » des biens gérés, celles-ci sont réalisées dans chaque logement dès lors que le locataire est présent depuis plus de douze mois. Elles font l'objet d'un rapport adressé au propriétaire bailleur : il est indiqué les éventuels travaux à réaliser respectivement par les 2 partis
- ▶ 411 visites annuelles programmées en 2017 (303 Lille et 108 Vals), 207 V.A ont pu être réalisées (144 Lille et 63 Vals). Le complément de formation à la décence n'ayant eu que fin juin pour des GLA (cf. page suivante), certaines V.A ont dû être reportées. Parfois, des visites ont lieu suite à des risques d'indécence liés à des défauts d'entretien présumés par nos GLA ou simplement à la demande expresse d'un PB soucieux car ayant eu des informations peu réjouissantes par le voisinage.
- ▶ 43 visites prévues (12 Lille et 31 Vals) n'ont par ailleurs pu être effectuées (accès refusé par le locataire). On note aussi 14 sorties à Valenciennes qui ont coïncidé avec la date prévue pour une V.A.

C. Evolution du poste

Suite au départ du technicien mi décembre 2016, le nouveau Directeur, en accord avec le Président et son Conseil d'administration, a décidé de réorganiser les pôles comme cela a été indiqué dans les 1ères pages de ce rapport.

Le suivi technique a été assuré en 2017 par les 5 gestionnaires locatifs (les 3 GLA basés à Lille et les 2 GLA de Valenciennes). Une formation complémentaire, dispensée par l'ADIL a été réalisée à cet effet en juin 2017.

On rappelle ici que l'embauche d'un/une GLA supplémentaire est prévue pour début 2018.

Cette évolution intervient en parallèle à l'attribution d'un « portefeuille » clients aux 5 gestionnaires : ils suivent leurs dossiers de « A à Z ». Les propriétaires, les locataires et autres intervenants ont ainsi un interlocuteur unique, ce qui simplifie les échanges et facilite le suivi.

Pour compléter cette restructuration, on peut ajouter qu'une hôtesse d'accueil/assistante a débuté en juin 2017 sur Lille afin de « soulager » l'accueil physique et téléphonique assuré jusqu'alors par les gestionnaires.



V:LA PROSPECTION

AIVS 59

A. Le contexte

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale du Nord a un collaborateur attitré en charge du développement de son parc locatif.

Nous devons être présents dans un maximum de communes !

Et pour cela, capter sans cesse de nouveaux logements, lesquels doivent répondre aux normes de décence, cela va de soi.

Par ailleurs, afin d'entrer dans le cadre de la gestion locative adaptée et donc pouvoir loger un public ultra majoritairement bénéficiaire d'aides sociales (FSL puis APL ou AL...), notre prospecteur visite les biens et indique au futurs bailleurs les éventuelles réparations ou entretiens à effectuer (les normes doivent être respectées, pour la sécurité du locataire comme pour notre partenaire, la CAF).

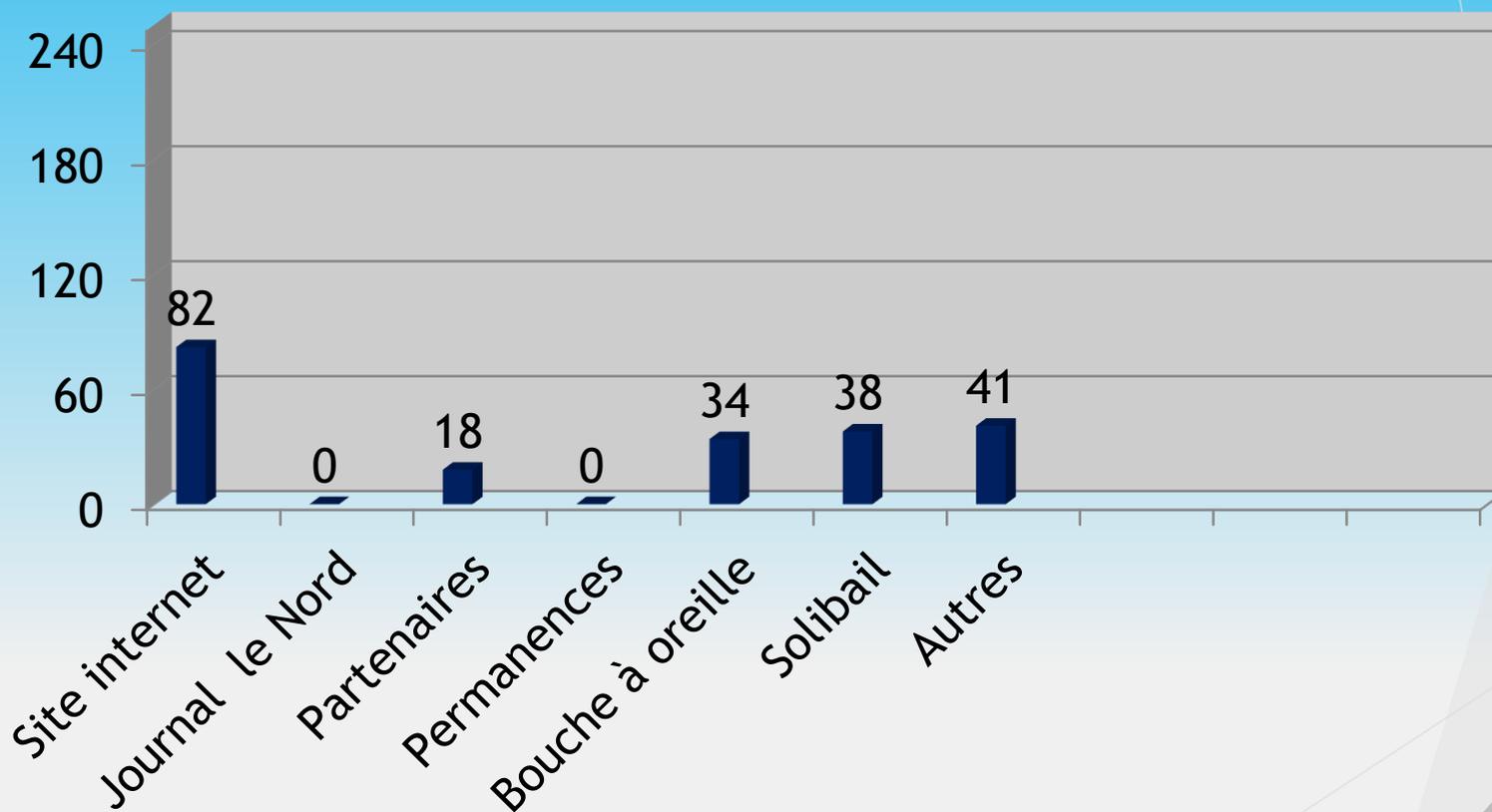
En outre, et comme cela a été indiqué précédemment, l'AIVS59 peut proposer aux propriétaires d'adhérer à une compagnie d'assurance partenaire = la SADA (c'est la FAPIL qui a négocié avec cette compagnie des conditions intéressantes).

Le bilan chiffré de l'exercice 2017 est présenté ci-après.

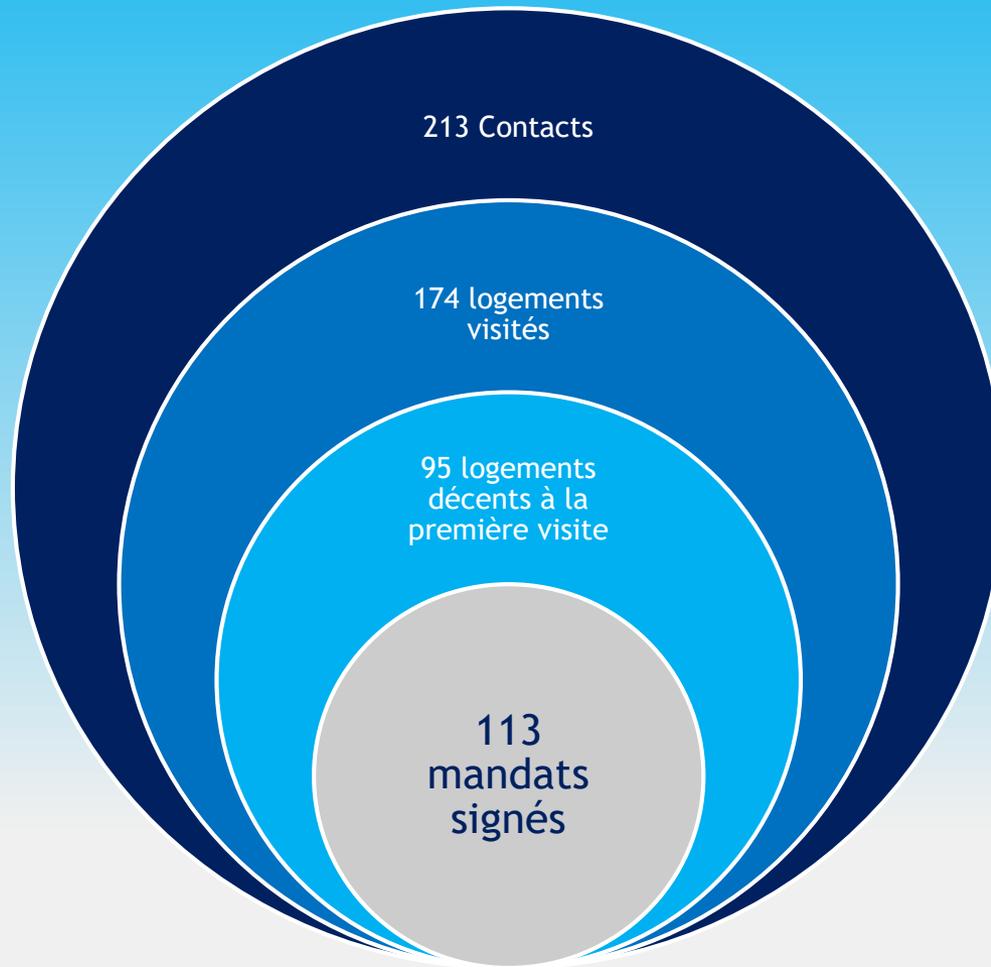
Les perspectives pour 2018 sont bonnes. L'effet de la loi COSSE n'y est évidemment pas étranger.

B. Les modes de contact

- ▶ Ils sont multiples comme le montre le croquis ci-dessous



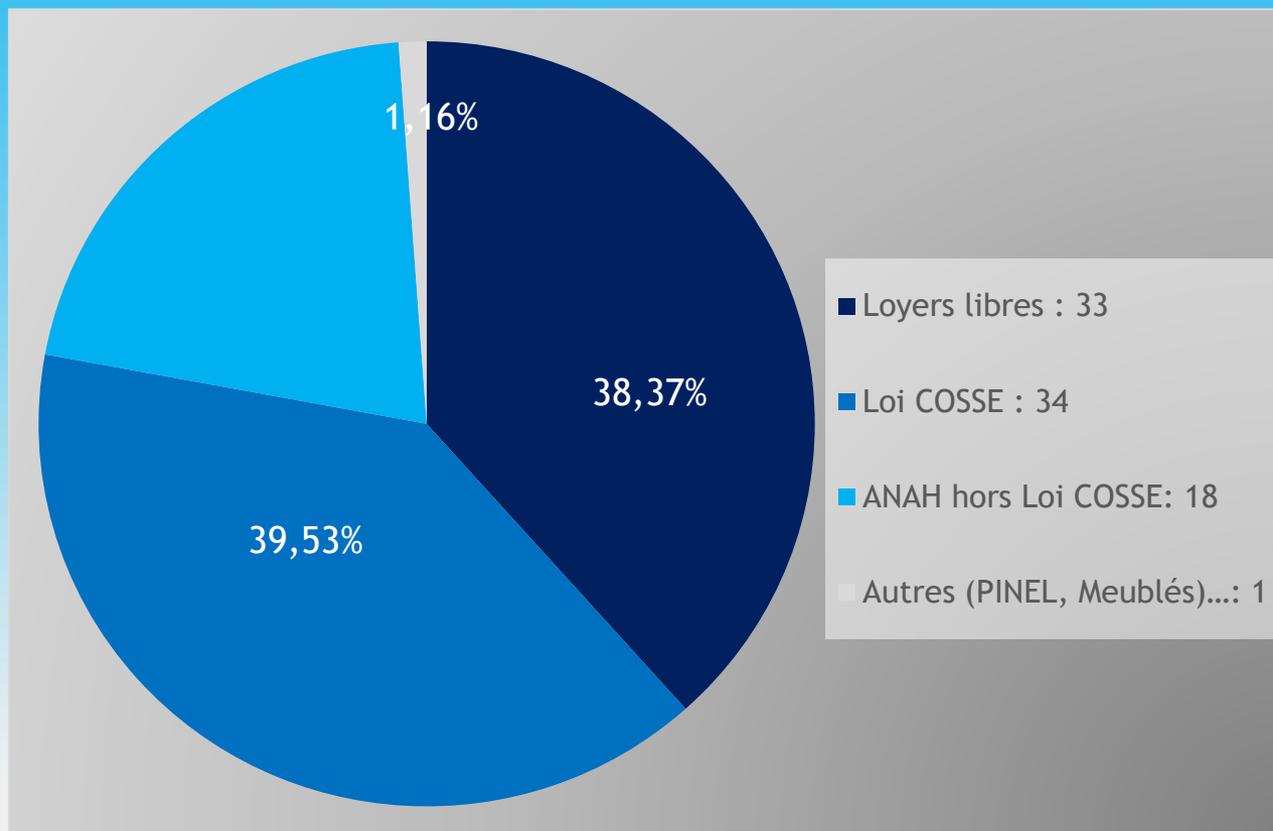
C. Analyse chiffrée de l'activité



Analyse des mandats signés:

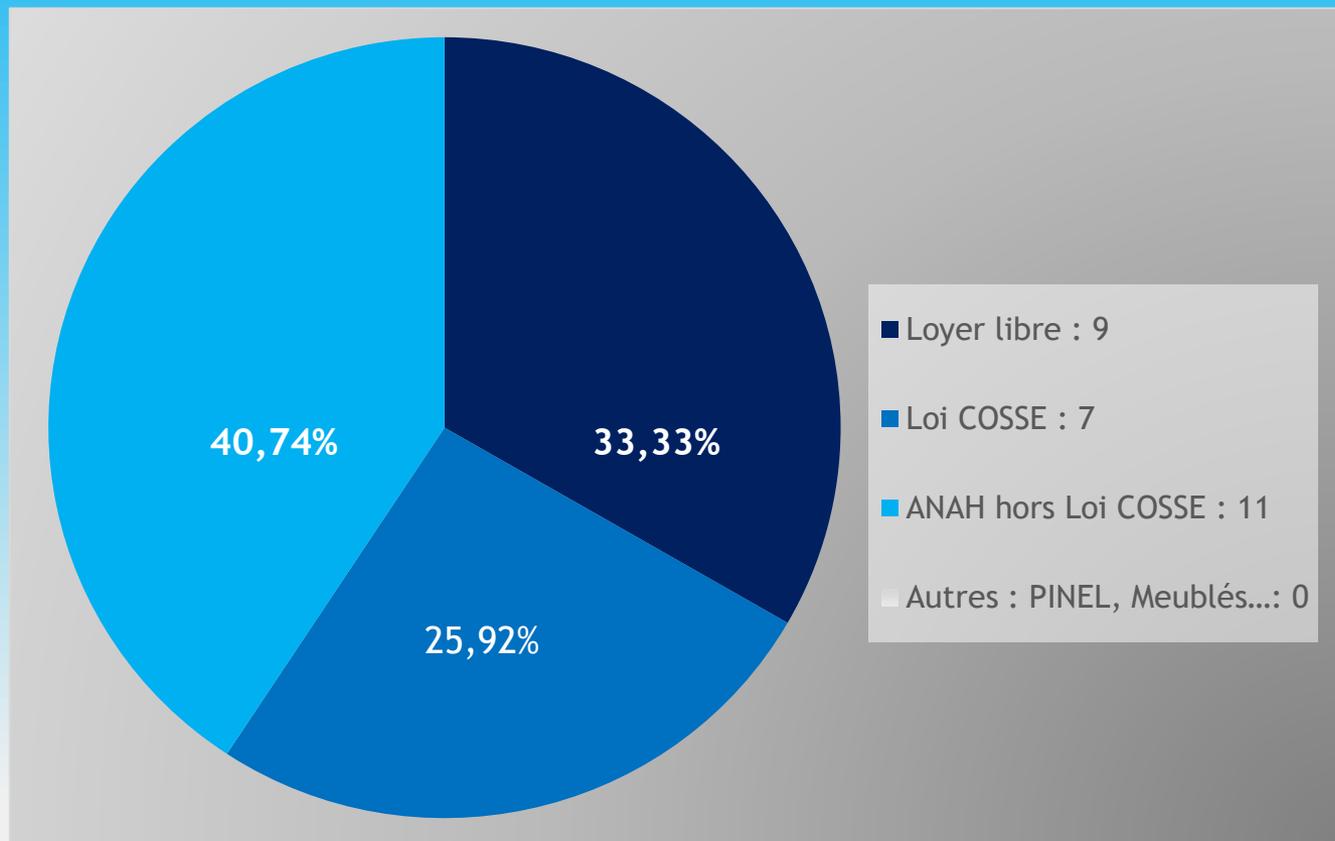
Agence de LILLE

86 LOGEMENTS



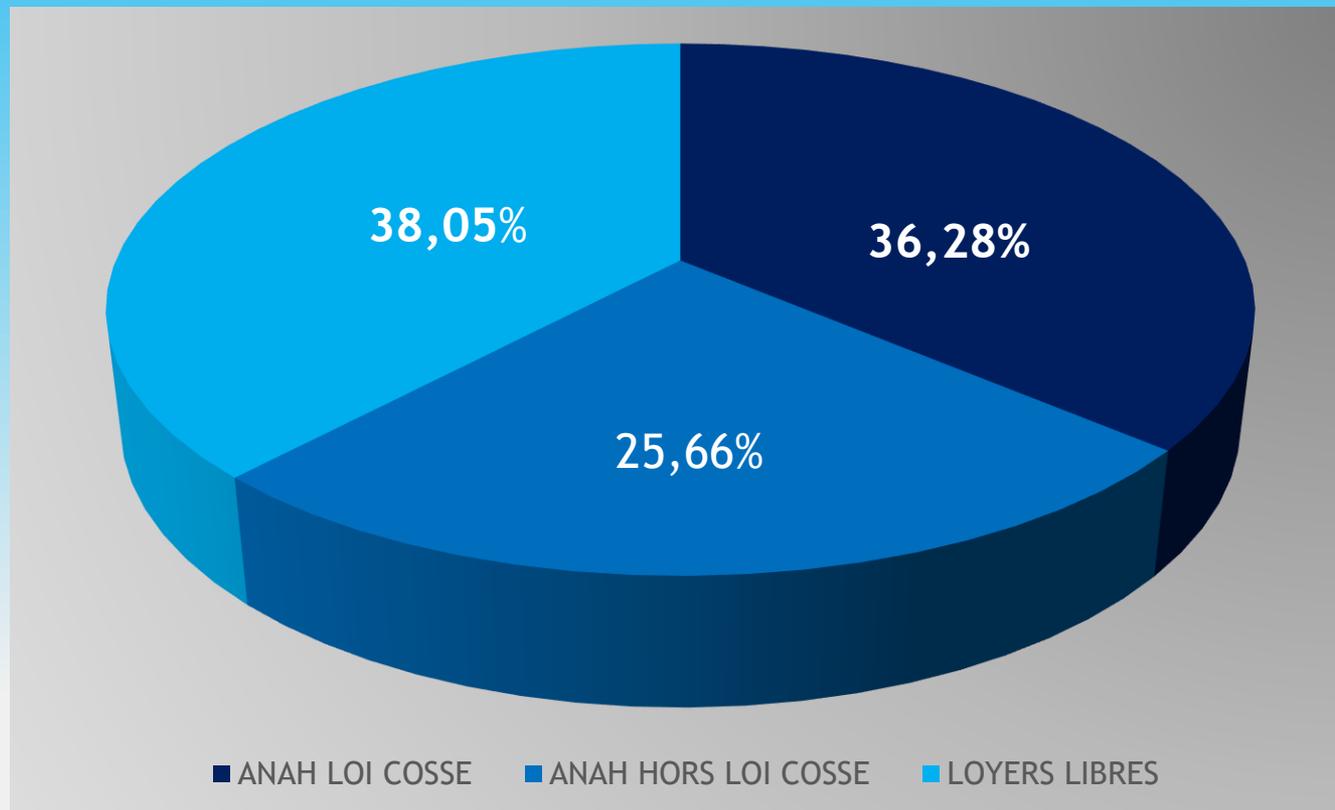
Agence de VALANCIENNES

27 LOGEMENTS



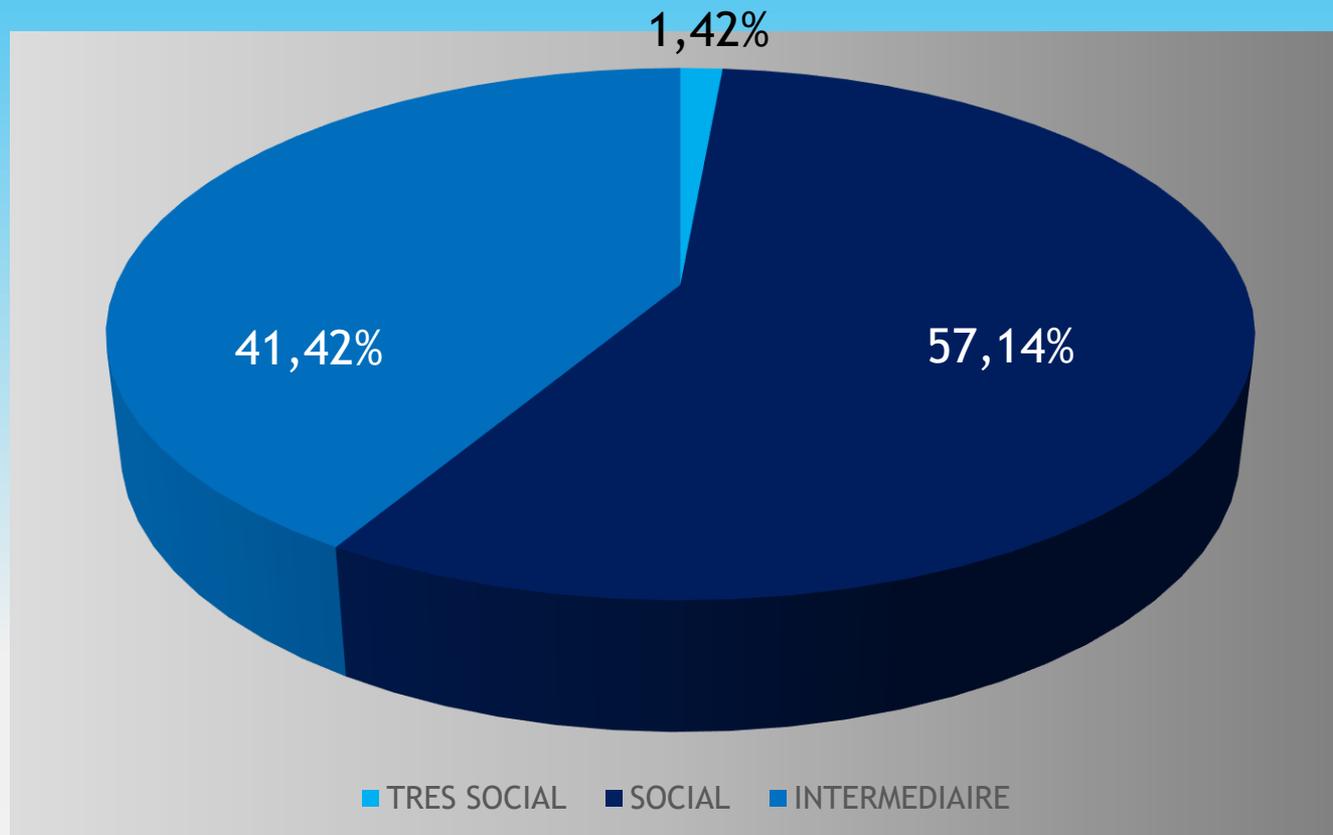
113 logements captés en 2017

Sur 113 logements captés en 2017.....70 sont conventionnés ANAH
41 en Loi COSSE et 29 hors loi COSSE ...43 en loyers libres.



70 Logements conventionnés ANAH

Les logements conventionnés captés en 2017 représentent **61,94%** contre **48%** en 2016, nous notons une inversion comme indiqué dans le rapport de 2016...Effet loi COSSE



Analyse des refus

- ▶ Suite à la visite du logement par le chargé de prospecteur et la présentation complète des services de l'AIVS, le propriétaire décide de la suite qu'il souhaite donner.
- ▶ Dans 52% des cas, il a souscrit un mandat.
- ▶ Pour les refus, les 2 principaux motifs sont :
 - le propriétaire décide finalement de gérer lui-même ou va passer par une agence « classique » car il ne souhaite pas loger « notre » public modeste.
 - les loyers que nous pratiquons sont trop faibles

D. La loi COSSE « Dispositif louer abordable »

Depuis le 1ER Février 2017, la Loi Cosse est entrée en vigueur. Cette loi vise l'ancien tandis que la Loi Pinel cible le neuf. Le dispositif « Louer abordable », fonctionne sur un principe simple : En échange d'un loyer modéré, le propriétaire bénéficie d'une déduction fiscale sur les revenus fonciers.

Selon la localisation du bien et le niveau de loyer pratiqué, l'abattement fiscal est plus ou moins conséquent (jusqu'à 85%). En revanche, le propriétaire bailleur doit s'engager auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) en signant une convention.

Le conventionnement Anah s'étale sur six ans voire neuf ans pour les conventions Anah avec travaux.

3 options : loyer intermédiaire, social, très social

le propriétaire confie son bien à un organisme spécialisé (en vue d'une sous-location) ou à une agence immobilière à vocation sociale.

L'intermédiaire loue ensuite le bien et assure la perception des loyers. On peut rappeler que l'intermédiation locative a vocation de faciliter l'accès au logement des personnes en difficulté. Ouvert jusqu'à fin 2019, le dispositif "Louer abordable" a pour objectif la remise sur le marché de 50.000 logements vacants en trois ans. Source : www.louer-abordable.gouv.fr

E. Le contrôle de la décence des logements au moment de la captation

- ▶ Nous continuons à accorder une attention toute particulière à la décence de nos logements en collaboration avec les services d'hygiènes et de Sécurité des différentes villes,
- ▶ Sur les 174 logements visités : 95 étaient décents, prêts à être mis en location par l'AIVS et 79 présentaient de l'indécence donc une sécurité insuffisante

L'AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE DU NORD

Une association solide, acteur important du logement à vocation « social » dans tout le département.