



Édition 2025

Les Agences Immobilières à Vocation Sociale

La clé contre le mal-logement

AIVS[®]
fapil



Édito

Face à une crise du logement qui prive des millions de personnes d'un habitat digne, la Fapil développe des actions concrètes pour lutter contre le mal-logement, produire des logements sociaux et très sociaux et accompagner les personnes en situation de précarité.

Parmi ces solutions, les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS®) jouent un rôle essentiel en mobilisant le parc privé à des fins sociales. Depuis plus de 30 ans, ces associations agréées par l'État convainquent les propriétaires de louer leur logement à des ménages en difficulté, tout en assurant une gestion locative de proximité et de qualité. Grâce à leur action, les 55 AIVS® du réseau national logent près de 38 000 ménages, un chiffre en forte augmentation en un an, avec un fort impact pour leur insertion sociale.

Les AIVS® sont aussi un outil clé pour les territoires, en lien avec les collectivités locales et les politiques publiques du logement. Elles répondent aux défis spécifiques de chaque territoire, qu'il s'agisse de vacance en milieu rural ou de tension extrême du marché locatif urbain.

Pour garantir leur professionnalisme, la Fapil délivre le label AIVS®, fondé sur un cahier des charges exigeant. Créé et déposé par la fédération il y a plus de 30 ans, ce label atteste du savoir-faire et de l'engagement des AIVS® en faveur du droit au logement pour tous.

Thierry Debrand, Président



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.



24 600
logements gérés
en intermédiation
locative



31 980
ménages
logés

55

Agences
Immobilières
à Vocation
Sociale

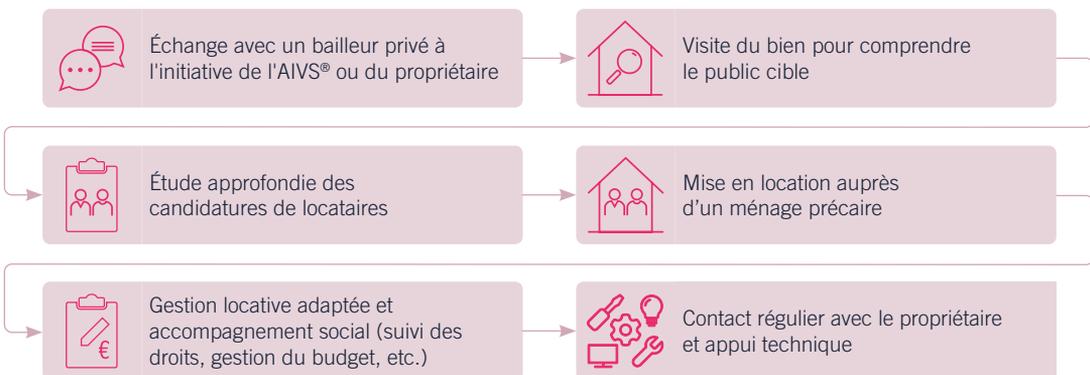


Les AIVS® sont des professionnelles de la location solidaire : elles sont agréées par l'État au titre de leur mission sociale, détiennent la carte professionnelle d'agent immobilier et répondent à l'ensemble des obligations légales et réglementaires de ce secteur.

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 :

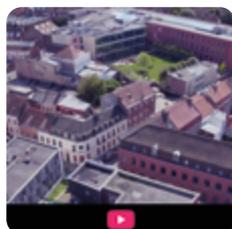
- ✓ contribue à la mise en place de dispositifs publics en faveur du parc privé à vocation sociale ;
- ✓ développe des contrats-cadres qui bénéficient à chacune des AIVS® et à leurs propriétaires solidaires : sécurisation des risques locatifs à travers le partenariat Fapil-VISALE, garantie financière 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.



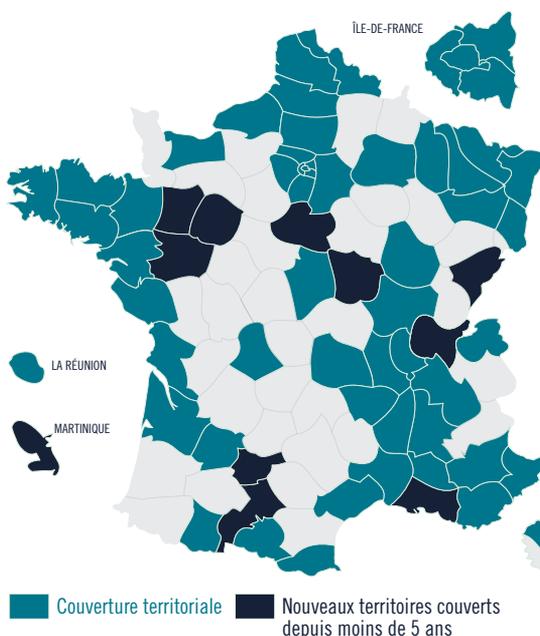
Vous avez un logement à louer ? Découvrez les Agences Immobilières à Vocation Sociale



Les Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires des pouvoirs publics



La couverture territoriale des 55 AIVS®





Les AIVS[®], un outil au service des territoires

L'action des AIVS[®] 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[®] apportent une solution concrète à ces enjeux :

- ✔ **Les AIVS[®] 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[®] contribuent à requalifier l'habitat ancien** en incitant les bailleurs privés à réhabiliter leur logement et en les informant sur les aides existantes.
- ✔ **Les AIVS[®] 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[®] accompagnent les propriétaires dans les travaux** nécessaires pour gagner plusieurs classes de DPE et ainsi être en mesure de continuer à le louer.
- ✔ **Les AIVS[®] peuvent apporter une solution concrète** aux difficultés de logement de certains salariés, comme les saisonniers en zones tendues par exemple.



« L'agglomération a fait le choix d'investir sur le parc privé en développant entre autres une plateforme de captation. Nous souhaitons maintenant consolider cette dynamique en renforçant la coopération entre tous les acteurs locaux engagés pour le logement et l'intermédiation locative. »

Thierry Repentin, Président de l'agglomération du Grand Chambéry



© Grand Chambéry



« Au sein de l'AIVS[®] du Puy-de-Dôme, le développement des partenariats avec les collectivités est une priorité essentielle pour élargir notre parc et accroître notre capacité d'accueil. À titre d'exemple, nous collaborons avec des communes en déficit de logements sociaux au regard de la loi SRU. Grâce à ces partenariats, les pénalités auxquelles elles sont soumises sont transformées en primes incitatives pour les propriétaires bailleurs qui nous confient leur logement. Jusqu'à 6 000 € de bonus viennent ainsi compléter les aides existantes, c'est un puissant levier pour mobiliser davantage de logements. Chaque logement capté, chaque famille accompagnée, chaque propriétaire rassuré nous rapproche de notre ambition : faire du logement un droit accessible à tous, et un levier d'inclusion durable. »

Sandrine Bousquet, Directrice du GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme



© Mathieu Delmestre

* 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, uniquement 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.



« Ouverte en 2020, l'AIVS® des Hautes-Pyrénées s'ancre progressivement sur le territoire et développe un partenariat de proximité avec les collectivités locales et les acteurs départementaux. Dans cette dynamique, nous sommes actuellement mobilisés aux côtés de communes et d'EPCI sur la cogestion d'habitats inclusifs, le développement de solutions de logement pour les saisonniers, et, plus récemment, la lutte contre la vacance, un enjeu majeur dans notre département particulièrement concerné. Enfin, dans le cadre de deux programmes de rénovation urbaine, l'AIVS® est mobilisée aux côtés de bailleurs sociaux pour accompagner des relogements complexes, souvent sensibles, de certains ménages. C'est grâce à un accompagnement sur-mesure et à la mobilisation d'une large palette de compétences – sociales, juridiques, en gestion locative et en développement territorial – que l'AIVS® est aujourd'hui plébiscitée. Cette approche globale et collaborative favorise l'émergence de nouveaux partenariats, en réponse aux besoins concrets du terrain. »

Grégory Pellerin, Directeur ATRIUM, AIVS® des Hautes-Pyrénées



37 500 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.



37 731
ménages logés



4 472
ménages ont emménagé
en 2023 dans un logement
géré par une AIVS®



« En tant qu'AIVS®, agence favorisant l'insertion sociale par l'accès au logement du parc privé, l'humain est au cœur de notre activité. Mon poste de travailleuse sociale implique une disponibilité et ce, dès la première rencontre. Je suis, comme mes collègues, témoin de parcours de vie difficiles et de belles histoires. L'AIVS® devient rapidement un repère pour une partie de nos locataires : obtenir un renseignement, une adresse, un conseil, mieux comprendre un document administratif ou tout simplement discuter. En effet, nous pouvons représenter un lien social majeur pour quelques-uns de nos locataires et les rencontres régulières permettent d'être vigilant sur leur situation administrative et parfois sur leur état de santé. Mon but est de fluidifier les passages à l'agence et de leur permettre de gagner en autonomie en les orientant vers des structures partenaires tout en maintenant la relation de confiance, un œil sur la régularité des paiements et sur une occupation sereine de leur logement »

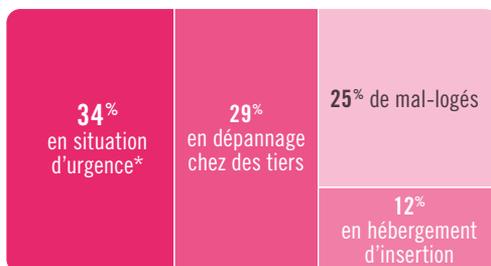
Lydia Coat, Travailleuse Sociale de l'AIVS® ALMA (Finistère)



75%

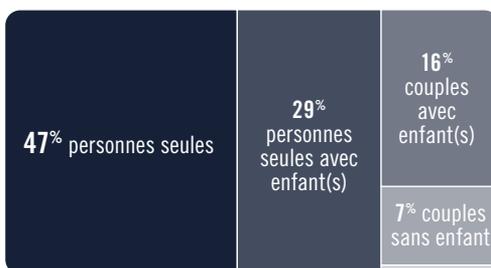
des personnes quittant le parc géré
par une AIVS® conservent leur statut
de locataire de droit commun

82% des personnes entrant dans un logement géré par une AIVS® n'avaient pas de logement personnel



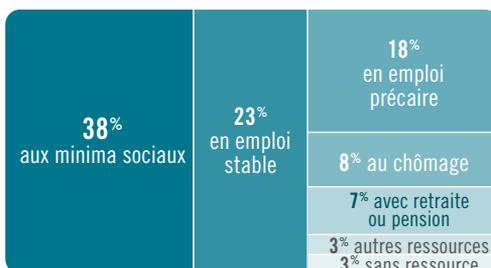
* À la rue, en hébergement d'urgence, à l'hôtel, sortants d'institution, etc.

Les AIVS® répondent à toutes les situations familiales



1% cohabitants

Les AIVS® logent des personnes aux ressources faibles



« Je suis Waheed, un réfugié afghan de 30 ans. J'ai quitté mon pays à 19 ans pour ma sécurité. Après m'être réfugié en Iran et en Autriche, j'ai choisi de m'installer en France, à Brest, car passionné par le beach volley. Grâce à l'aide de ALMA, j'ai pu trouver un logement et suivre une formation d'électricien. Aujourd'hui, je travaille et je rêve d'acheter un appartement pour m'installer durablement. J'apprécie Brest que je trouve très dynamique et je m'implique activement dans la vie locale. Je joue au volley, pratique la photographie, et j'aime me déplacer à vélo pour découvrir la ville. Mon objectif est de continuer à m'intégrer et à contribuer positivement à cette communauté qui m'a accueilli. »
Waheed, locataire de l'AIVS® ALMA (Finistère)



© Guillaume Prié



24 600 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.



24 562

logements gérés en intermédiation locative

dont :

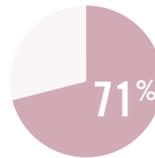
logements temporaires via la « sous-location »



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 mobilisation du parc privé est essentielle pour développer les AIVS® et répondre à nos enjeux : faciliter l'accès au logement pour les ménages modestes et accompagner les propriétaires dans une démarche solidaire. Nous nous adaptons constamment aux réalités locales et aux évolutions des politiques publiques, en allant à la rencontre des bailleurs pour les convaincre de s'engager à nos côtés. Ce qui nous motive, c'est l'impact concret de notre travail : voir des familles accéder à un logement digne. Nous croyons que la mobilisation du parc privé, menée avec conviction et flexibilité, est un levier puissant pour développer des logements solidaires et pérenniser notre action. »

Dorothée Legrain, Responsable de développement immobilier solidaire, Aléos – Iméos (Haut-Rhin)

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

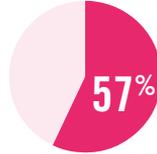


UNE RÉPONSE PERSONNALISÉE ET SOLIDAIRE

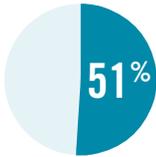


+ 1 200

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



La moitié des logements captés par les AIVS® étaient auparavant vacants



« Propriétaire de cinq logements bien situés dans le cœur historique d'Avignon, j'ai fait le choix d'une gestion solidaire après des expériences moins satisfaisantes. Ce modèle, qui m'a été proposé par l'Anah, m'a séduit par sa transparence et son impact positif sur les locataires, une dimension humaine qui me tient particulièrement à cœur et que je ne trouvais pas dans une gestion classique ou sur des plateformes comme Airbnb. Les investissements réalisés pour moderniser et améliorer la performance énergétique de mes biens, ont permis d'offrir un cadre de vie des plus agréables. La collaboration avec l'association se déroule de manière fluide et efficace, me déchargeant des contraintes quotidiennes tout en assurant un suivi rigoureux et personnalisé des locataires. Je suis très satisfait, tous les baux ont été récemment renouvelés à l'identique. J'ai un autre bien que je vais récupérer, je compte le confier également à l'association, preuve que tout se déroule bien !»

M. Ollier, Avignon



© Seb Geo



6, avenue du Professeur
André Lemierre
75020 Paris
contact@fapil.fr
www.fapil.fr/les-aivs



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).