

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DEPARTEMENT ET L'AGENCE
IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE HABITAT & HUMANISME GESTION ALSACE
POUR L'EXPERIMENTATION D'UNE PLATEFORME DE CAPTATION DES
LOGEMENTS DU PARC PRIVE EN VUE DU DEVELOPPEMENT DE
L'INTERMEDIATION LOCATIVE
ANNEE 2020**

La présente convention est conclue :

ENTRE :

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Habitat & Humanisme Gestion Alsace » représentée par son Président, M. Daniel BINTZ

Et,

Le Département du Bas-Rhin, représenté par son Président, M. Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin, agissant dans le cadre :

- de son Plan Départemental de l'Habitat signé le 19 septembre 2019,
- de la convention de délégation de compétence du 26 juillet 2018 conclue entre le Conseil Départemental et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,
- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 26 juillet 2018 conclue entre le Conseil Départemental et l'Anah,
- de sa politique volontariste relative aux aides de l'habitat privé,

Vu :

- le code général des collectivités territoriales ;
- la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- la délibération CP/2019/507 de la commission permanente du Conseil Départemental du 2 décembre 2019.

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le Conseil Départemental est engagé dans la préfiguration d'une plateforme de captation de logements dans le parc privé, afin de faciliter l'accès au logement des ménages en difficulté identifiés par le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Aussi, dans le cadre de sa politique volontariste et de sa délégation des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah), il est fortement mobilisé pour le développement et l'amélioration des logements mis sur le marché par les propriétaires bailleurs privés. Une centaine de logements sont ainsi conventionnés chaque année avec l'Anah, avec ou sans travaux. Cependant, une récente analyse démontre un déficit important en petits logements locatifs (studio, T1, T2) pour des ménages isolés à revenus modestes.

Depuis 2017, le dispositif « Louer Abordable » modifié en 2018 par le dispositif « Denormandie », propose des avantages fiscaux aux propriétaires dans le cadre du conventionnement de ces logements. En revanche, ces défiscalisations sont fortement conditionnées à l'intervention d'un tiers social pour sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur (dispositif d'intermédiation locative).

Au-delà des actions de communication et de sensibilisation qui peuvent être menées envers les propriétaires, le Département souhaite aller plus loin en soutenant une plateforme de captation des logements du parc privé, chargée d'accompagner les propriétaires dans le conventionnement Anah et d'assurer la mise en relation des logements captés avec un organisme agréé d'intermédiation locative.

Présentation de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) Habitat et Humanisme Gestion Alsace (HHGA) :

Depuis plus de 20 ans, l'association Habitat et Humanisme est engagée auprès des mal-logés. Créée à Lyon en 1985, Habitat et Humanisme est aujourd'hui une Fédération reconnue d'utilité publique et est composée de 53 associations départementales et régionales.

Habitat et Humanisme permet aux familles et personnes seules en difficulté d'accéder à un logement décent avec un faible loyer. Ces logements sont achetés et réhabilités par le foncière Habitat et Humanisme ou confiés en gestion par des propriétaires privés et publics. Les locataires bénéficient d'un accompagnement de proximité (visites amicales, démarches administratives, recherche d'emploi, bricolage...) favorisant l'autonomie et la création du lien social, indispensable à leur insertion.

En 2011, est née l'agence à vocation sociale (AIVS) H&H-Gestion Alsace sous l'impulsion d'Habitat et Humanisme et du Département du Bas-Rhin. L'AIVS dispose d'un agrément préfectoral qui autorise la promotion de l'intermédiation locative via le mandat de gestion. L'agence met en œuvre différents moyens d'actions dans le domaine de l'accès au logement. Elle joue le rôle de médiateur auprès du bailleur qui loue son bien à des ménages en difficulté. Le bailleur s'engageant dans cette démarche solidaire a la garantie de percevoir ses revenus locatifs. L'intervention d'un organisme tiers sécurise la relation propriétaire-locataire.

L'agence immobilière à vocation sociale :

- accompagne les propriétaires bailleurs dans la gestion de leur bien immobilier dans le cadre d'un mandat de gestion à caractère social,
- accompagne les locataires dans leurs démarches auprès des organismes sociaux pour leur permettre l'accès au logement, et le versement des loyers,
- propose une assurance pour garantir les risques d'impayés, de dégradations et de vacance,
- intervient en cas de difficultés (de voisinage, technique ou financier...),
- apporte des conseils à la valorisation du patrimoine.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'octroi d'une subvention accordée par le Département à l'AIVS HHGA pour l'expérimentation d'une plateforme de captation des logements du parc privé, afin d'accompagner les propriétaires dans le conventionnement Anah et assurer la mise en relation des logements captés avec un organisme agréé d'intermédiation locative. Celle-ci s'attachera à mobiliser en priorité des petits logements, notamment grâce à la mise en place de plusieurs leviers incitatifs mis en place par le Département.

Le Département s'engage à apporter une aide financière pour le projet d'action annexé à la présente convention, que le bénéficiaire s'engage à réaliser, à son initiative et sous sa responsabilité.

La subvention du Département devra uniquement être employée pour réaliser le programme d'action du bénéficiaire tel que précisé son projet (cf. annexe).

Article 2 : Durée de la convention et durée de validité de l'aide départementale

2.1. La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature jusqu'au 31 décembre 2020. Toutefois, son exécution est soumise à la condition suspensive de la réception par le Département du Bas-Rhin d'un exemplaire signé par le Président de l'AIVS HHGA.

2.2. Le programme d'action doit être achevé et payé et la demande de versement doit être envoyée par le bénéficiaire au Département au plus tard dans les six mois suivant la fin de l'exercice pour lequel elle a été attribuée.

A défaut d'effectuer la demande de versement de la subvention dans le délai susvisé, le solde de la subvention sera automatiquement annulé.

Article 3 : Détermination du montant éligible

Le coût total estimé éligible du programme d'action sur la durée de la convention est évalué à 20.000 €, conformément aux documents fournis à l'appui de la demande de subvention, correspondant au coût de mise en œuvre de l'expérimentation.

Le plan de financement doit prendre en compte tous les produits affectés au programme d'action.

Article 4 : Détermination de la contribution financière

Le Département contribue financièrement pour un montant maximal de **20.000 €**, équivalent à 100 % du montant total estimé des coûts éligibles sur l'ensemble de l'exécution de la convention.

Le montant de la subvention accordée pourrait notamment être revu en tenant compte, le cas échéant, des subventions versées par les autres collectivités dans le cadre d'un avenant à la présente convention s'il s'avérait supérieur à la limite autorisée par la législation et la réglementation en vigueur.

Article 5 : Modalités de versement de la contribution financière

5.1. Le Département peut limiter le nombre de versements au bénéficiaire à deux par an ; ils sont effectués sur présentation des justificatifs indiqués à l'article 6.

5.2. La subvention départementale sera versée selon les modalités suivantes :

- 75 % du montant de la subvention départementale pour l'année en cours soit 15.000 € après signature de la présente convention ;
- le solde de la subvention, réévalué au prorata de la réalisation de l'assiette subventionnable dans la limite de la subvention octroyée soit 5.000 € maximum sera versé après la production du bilan final de l'action validé en comité de pilotage.

Article 6 : Justificatifs

6.1. Le solde de la subvention est versé au vu des comptes de l'exercice ou des exercices au titre desquels la subvention a été versée.

6.2. Le bénéficiaire s'engage à fournir dans les 6 mois suivant la clôture de chaque exercice le bilan et le compte de résultat de l'année n-1 certifié par toute personne habilitée, ou pour les associations percevant plus de 153 000 euros de subventions publiques par an, les comptes annuels et le rapport du commissaire aux comptes prévus, conformément aux articles L 612-4 et D 612-5 du code du commerce ou, à défaut, la référence de leur publication au Journal officiel.

Article 7 : Obligations à la charge du bénéficiaire de l'aide financière

Le bénéficiaire s'engage :

- o à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er} ;
- o à ne pas reverser ou employer tout ou partie de l'aide financière au bénéfice d'une autre personne juridique ;
- o à faciliter le contrôle, notamment sur place, par les services du Département de la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}, notamment par l'accès à toutes pièces justificatives ou autres documents ;
- o à désigner, lorsque le bénéficiaire est une association et si l'ensemble des aides publiques perçues par le bénéficiaire excède 153 000 euros, un commissaire aux comptes et un suppléant (articles L 612-4 et D 612-5 du Code du commerce) ;
- o à tenir sa comptabilité selon les normes en vigueur et dans le respect de la réglementation applicable aux organismes de droit privé subventionnés par des fonds publics ;
- o à communiquer, lorsque le bénéficiaire est une association, au Département les modifications déclarées au tribunal d'instance et fournir la copie de toute nouvelle domiciliation bancaire ;
- o à informer sans délai le Département, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution, de modification substantielle ou de retard dans la mise en œuvre de la présente convention,
- o à informer le Département de l'ouverture de toute procédure de redressement ou liquidation judiciaire le concernant et de toute cession de créance le concernant

étant précisé qu'une telle cession devra être préalablement autorisée par le Conseil Départemental.

Article 8 : Information et communication

Sous peine d'interruption et/ou de reversement de tout ou partie de l'aide départementale, le bénéficiaire doit impérativement mettre en évidence l'existence d'un concours financier du Département selon les moyens de communication dont il dispose. Cette information doit se matérialiser par la présence du logotype du Département du Bas-Rhin sur les documents édités par le bénéficiaire et par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, etc.). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype du Département, l'organisme pourra prendre utilement contact auprès de la Direction de la communication du Département.

Plus précisément concernant l'organisation de manifestations publiques (conférence de presse, inauguration, visite de chantier, première pierre, etc.), le bénéficiaire devra systématiquement, d'une part faire apparaître le concours du Département sur tous les supports de communication utilisés (courriers, cartons d'invitation, etc.) et d'autre part adresser une invitation au Département pour la manifestation en question au moins 15 jours avant qu'elle ait lieu. Tout manquement à ces règles pourra faire l'objet d'une demande de reversement de tout ou partie de l'aide allouée.

Le contrôle du respect de ces règles se fait à l'occasion de visites sur place, lors des demandes de versement (acompte ou solde) et / ou par l'envoi de tout document justifiant le respect des obligations (photos, invitation, brochures...).

Article 9 : Interruption et reversement de l'aide financière

Après examen des justificatifs présentés par le bénéficiaire, le défaut total ou partiel du respect des clauses stipulées de la présente convention par le bénéficiaire pourra, quelle que soit la cause, avoir pour effets :

- l'interruption du versement de l'aide financière du département ;
- la demande de reversement en totalité ou partie des montants alloués ;
- la non prise en compte des demandes d'aide financière ultérieurement présentées par le bénéficiaire.

Le Département en informe le bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 10 : Résiliation

10.1. En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure restée sans effet.

10.2. Pour la préservation de l'intérêt général, le Département, peut mettre fin de façon anticipée à la présente convention et en informe l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention prend fin un mois à compter de la notification de la résiliation dûment motivée.

10.3. Dans le cas particulier de l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire du bénéficiaire, la présente convention sera résiliée de plein droit, avec un préavis d'un mois mais sans versement d'indemnités.

Article 11 : Avenant

La présente convention ne peut être modifiée que par avenant signé par le Département et le bénéficiaire. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Article 12 : Application supplétive du règlement financier départemental

En l'absence de dispositions spécifiques définies par la présente convention, les relations entre les parties sont régies par les règles du règlement financier départemental.

Article 13 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les cocontractants élisent domicile au siège du Département.

Fait à Strasbourg, le

Pour le bénéficiaire,
Le Président de l'AIVS H&H Gestion Alsace

Pour le Département
Le Président du Conseil Départemental

Daniel BINTZ

Frédéric BIERRY

**ANNEXE 1 : PROJET 2020 DE L'AIVS HHGA POUR
L'EXPERIMENTATION D'UNE PLATEFORME DE CAPTATION DES
LOGEMENTS DU PARC PRIVE EN VUE DU DEVELOPPEMENT DE
L'INTERMEDIATION LOCATIVE**

1)Présentation de l'AIVS

1.1. Objet social

HH GESTION ALSACE est l'Agence Immobilière à Vocation Sociale du Bas-Rhin depuis 2011.

Appartenant au mouvement HABITAT&HUMANISME, l'AIVS a pour objet de mobiliser le parc privé pour le rendre accessible aux personnes en difficulté.

1.2. Habilitations

L'activité d'administration de biens exercée par l'AIVS est très réglementée. Elle exige la détention :

- **D'une Carte professionnelle**

Le responsable légal, Daniel BINTZ, Président, est le détenteur de la carte professionnelle exigée par ladite loi.

- **D'une assurance Responsabilité Civile Professionnelle**

- **D'une garantie financière**

- **De deux Agréments :**

- Intermédiation locative et gestion locative sociale

Activité 5 : pour l'exercice des activités de gestion immobilière en tant que mandataire

- Ingénierie Sociale Financière et Technique

Activité 2 : accompagnement social des personnes pour favoriser leur accès ou leur maintien dans le logement

Activité 4 : La recherche de logement adapté

- **Du Label FAPIL**

AIVS® est un label délivré par la Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement en répondant à un cahier des charges exigeant pour garantir la qualité des prestations rendues.

Le label est renouvelé chaque année après vérification du bilan de l'activité et des conditions d'éligibilité.

1.3. Activité, actions

En 2019, l'AIVS gère plus de 200 logements dont 173 sont conventionnés.

En 2018, 30 mandats représentant 58 logements à vocation sociale ont été mobilisés dont 57 sont conventionnés, 30 logements situés hors EMS et 27 dans l'EMS. Six propriétaires pour lesquels nous gérons déjà des biens nous ont confié à nouveau d'autres logements. La satisfaction des clients permet à l'AIVS de les fidéliser et de profiter du réseau de chacun d'eux pour capter plus de biens. Le propriétaire devient l'ambassadeur de l'AIVS en partageant son expérience.

La captation est assurée par la Directrice en plus de ses fonctions de direction. Les contacts propriétaires sont recensés sur un tableur depuis 2013, en 2018 une cinquantaine de contacts propriétaires ont été recensés.

1.4. Domaines d'expertise

L'expérience et le savoir-faire des administrateurs et des salariés de l'AIVS permettent de multiplier les chances de réussite.

Le taux de réussite de captation et le taux de logements conventionnés démontrent la force de l'action de l'agence. L'accueil, l'information et le conseil aux propriétaires sont des missions déjà assurées par l'AIVS.

Après un échange téléphonique avec le propriétaire, un rdv est organisé à l'agence afin d'évaluer les besoins du propriétaire, estimer le loyer conventionné applicable (en location à défaut en location/sous location) une comparaison des montants net d'impôt entre le loyer du marché et le loyer conventionné est faite (cf. annexe tableau de simulation). En cas d'accord, une visite des lieux est organisée pour valider la décence du logement. Pour conclure, le mandat de gestion est signé, la convention ANAH est préparée par l'AIVS, le bien est proposé à la CAL ou l'association. Dans les deux cas, le bail est rédigé et le dossier conventionnement est envoyé complet au délégataire de l'ANAH.

Le professionnalisme de l'AIVS est reconnu sur le territoire départemental. L'AIVS est identifiée et dispose d'un réseau lui permettant de mettre en lien des propositions avec des besoins, par exemple lorsque la Congrégation des Sœurs de Ribeauvillé nous a proposé une partie du Couvent à Thal-Marmoutier à la location, nous avons étudié l'offre. La disposition de l'ensemble immobilier ne permettait pas une location de droit commun. France Horizon a manifesté son intérêt pour concrétiser le projet d'accueil des réfugiés de Centre-Afrique.

Les compétences des membres de l'AIVS sont soutenues par le service juridique de la FNAIM dont l'AIVS est adhérente, par la Fédération d'Habitat et Humanisme et la FAPIL. La multiplicité des ressources est une richesse pour l'AIVS.

L'adhésion de l'AIVS à la FNAIM permet d'être accompagné par une assistance juridique, les imprimés légaux (au niveau de l'actualisation des baux et mandats de gestion notamment) des formations et d'être informée de la conjoncture immobilière.

L'appartenance à la FAPIL et le soutien de la Fédération Habitat & Humanisme permet de se doter d'outils d'accompagnement, de porter des actions innovantes, d'établir des partenariats dans la recherche de solutions aux problèmes rencontrés sur les territoires et de partager des expériences. A ce jour, la FAPIL compte 116 associations dont 45 AIVS.

Un partenariat a été créé par le biais de la FAPIL avec SOLIFAP, le fonds d'investissement de la Fondation Abbé Pierre, ce qui a permis de maintenir dans le portefeuille de gestion des biens que nous allions perdre pour cause de vente. SOLIFAP a acquis par notre biais un 4 pièces à Mundolsheim et un immeuble à Schiltigheim composé de 8 logements de type F2. L'AIVS continue à gérer ces biens.

Il arrive que le propriétaire souhaite confier le bien en gestion à l'AIVS mais préfère commencer par de la location/sous-location. Il est averti du caractère temporaire de la location, soumis au Code Civil. Lors de la détermination du loyer, une décote entre 5 et 10% est négociée pour le risque porté par l'association (en déduction du loyer conventionné). Dès que l'occupant du logement sera jugé autonome par l'association locataire, elle proposera le glissement du bail. En cas d'acceptation, un nouveau bail est signé entre l'occupant qui devient locataire et l'AIVS qui représente le propriétaire.

En cas de refus, si l'association souhaite dénoncer le bail, l'AIVS le propose à la relocation à une autre association ou à un locataire, public du PDALHPD.

A ce jour, l'AIVS loue 31 logements à différentes associations : France Horizon, l'association Club de Jeune l'Etage, l'EEP le château d'Angleterre ARSEA et la Fondation Saint Vincent de Paul. Depuis 2018, l'AIVS assure également le back office des 4 logements loués par HH ALSACE NORD. Nous nous chargeons de quittance le sous-locataire, suivre les paiements, relancer les occupants. L'AIVS met en œuvre plusieurs outils pour la sécurisation du risque au propriétaire. Parmi ces garanties figurent un panel de produits que le propriétaire choisit :

i. Une assurance garantie loyers impayés et/ou garantie détériorations immobilières : les conditions d'adhésion du contrat sont adaptées à notre public. L'AIVS reste détenteur de l'évaluation du risque et de la décision d'éligibilité. LA FAPIL négocie chaque année les conditions tarifaires du contrat avec la compagnie d'assurance.

ii. Visale : cautionnement proposé par Action Logement, tous les candidats locataires de l'AIVS sont éligibles à VISALE en respectant le taux d'effort de 50% sans conditions d'âge et sans lien avec l'emploi. Visale indemnise les loyers impayés alors que rien n'est prévu pour la détérioration, il est possible de souscrire en plus de VISALE la garantie détérioration auprès de la compagnie d'assurance.

iii. Fonds mutualisé de remise en état des logements au départ du locataire : ce fonds sera mis en place à partir de 2020, il permettra de répondre des dégradations locatives à leur départ afin de relouer rapidement le bien et éviter de perdre le mandat.

iv. Fonds vacance locative : ce fonds sera proposé aux propriétaires à compter de 2020. Il permettra de les indemniser pour un montant allant jusqu'à deux mois de loyer lors de la première mise en location.

2) Présentation du projet

L'expérimentation de la plateforme consiste à créer un guichet unique de la demande pour l'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs souhaitant conventionner avec l'Anah. Ces derniers pourront la solliciter directement, afin de trouver une solution pour la mise en location de leur bien.

L'AIVS informera et conseillera les propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'Anah pour la mise en place d'une intermédiation locative sous l'une ou l'autre forme :

- Le mandat de gestion,
- La location/sous-location.

Au regard des besoins identifiés par le Département, cette expérimentation s'attachera plus particulièrement à mobiliser des logements de petite surface (studio, T1, T2) dans les secteurs suivants : Haguenau, Sélestat, Molsheim, Saverne, Brumath, et plus largement toute commune accessible en transports en commun. Il s'agira ainsi de mobiliser en priorité les ménages isolés avec des revenus modestes.

2.1. Objectifs

L'expérimentation de la plateforme de captation des logements dans le parc privé par l'AIVS visera plusieurs objectifs :

- Augmenter le volume de logements privés captés à des fins d'intermédiation locative et en conventionnant au maximum ces logements avec l'Anah ;
- Assurer l'information et le suivi des propriétaires bailleurs ;
- Centraliser l'offre en logement captée, afin de la redistribuer équitablement vers les acteurs agréés.

Cette expérimentation visera la mobilisation de 20 logements minimum en 2020, en ciblant prioritairement les propriétaires privés et les sociétés civiles immobilières.

En fonction de la demande et des besoins des propriétaires, nous estimons que l'offre captée sera répartie de la manière suivante :

- 75 % de l'offre destinée en mandat de gestion,
- 25 % en location/sous-location.

2.2. Organisation du projet

La mise en œuvre de la plateforme s'articulera autour de différents axes :

► Informer et communiquer autour de l'existence de la plateforme, pour étendre le recours à une solution d'intermédiation locative par les bailleurs privés

Elle organisera des actions de communication pour valoriser le dispositif d'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs, des partenaires, des associations, des opérateurs entre autres... Elle mettra en place un plan d'action et de communication à destination des propriétaires pour les

informer et les encourager à conventionner leur logement via l'intermédiation locative : le propriétaire qui s'engage dans cette démarche aura la garantie de percevoir ses revenus locatifs et pourra bénéficier d'un abattement fiscal à hauteur de 85 %.

Au-delà de l'avantage fiscal, l'intermédiation locative offre aux propriétaires une garantie sur le paiement des loyers, des frais d'agence moins élevés, et un faible « turn-over » des locataires qui bénéficie d'un accompagnement personnalisé et préventif.

En tant qu'adhérent de la FNAIM, HH GESTION ALSACE a pour projet de démarcher les agences immobilières en adaptant l'offre qu'elles proposent en la conventionnant et de la proposer aux associations qui font de la location/sous-location, l'objectif étant aussi d'informer puis de former les agences souhaitant s'impliquer socialement.

L'AIVS pourra également participer à des réunions d'information organisées pour les propriétaires bailleurs, avec l'ensemble des partenaires (CAF, Département, ...) afin de faire connaître la plateforme.

► Accompagner les propriétaires pour simplifier les démarches du conventionnement Anah

L'AIVS œuvrant déjà dans l'accueil, l'information, le conseil, le conventionnement, la validation de la décence par la visite du logement, l'échange avec les délégataires des Aides à la Pierre, la formalisation de la captation du logement par le mandat de gestion, la mise en location, la gestion et le suivi durant la location, la sortie du locataire et la remise en location, elle est à même de proposer la mise en œuvre de cette expérimentation.

Dans ce cadre, il s'agit d'entretenir une connaissance fine de la réglementation Anah et des politiques publiques locales en matière d'habitat privé.

Notre appartenance à la FAPIL qui labellise les AIVS nous permet d'obtenir une veille juridique. Elle est complétée par le service juridique de la Fédération Habitat & Humanisme.

L'AIVS est présente aux réunions et connaît bien les délégataires de l'Aide à la Pierre, ce qui facilite les échanges lorsque des situations particulières nécessitent des précisions.

L'expérience de l'AIVS est développée : connaissances juridiques dans le droit immobilier, dans la fiscalité, de la relation client dans le cadre de la recherche de ses besoins, la compréhension de ses attentes, dans les réponses aux freins, sur la possibilité du conventionnement, d'informer sur la sortie du conventionnement. La maîtrise du sujet aide à convaincre le propriétaire d'autant que l'AIVS représente un tiers de confiance spécialisé dans l'administration de biens.

L'ensemble de ce savoir-faire, l'AIVS s'engage à :

- Visiter les logements avant la location ;
- Les compétences de l'AIVS en tant qu'agence immobilière permettent de détecter les problèmes techniques liées à la décence. Cependant, en cas de gros travaux nécessaires, nous dirigeons le propriétaire vers les opérateurs PIG. En cas de travaux qui ne seraient pas subventionnables, l'AIVS conseille et propose de suivre les travaux à la demande du propriétaire. A l'inverse, les opérateurs de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat 67 pourront solliciter directement l'agence pour lui faire part de demandes de propriétaires bailleurs ;

- Préparer les dossiers de conventionnement ANAH pour transmission au Département, délégataire des aides à la pierre.

Lorsque l'AIVS capte un logement, 98% de l'offre est conventionnée en loyer social. Aussi, lorsque cela s'avère pertinent, l'AIVS s'attache à négocier le montant de loyers afin de faciliter l'accessibilité financière de ces logements. A titre indicatif, cette démarche poursuit notamment l'objectif de conventionner les **petits logements** en vue d'une quittance (loyer+charges) **maximum de 360€/mois**.

Notre mission ne se limite pas à l'accompagnement, nous nous chargeons de tout le formalisme : édition des Cerfa appropriés, les remplir, les faire signer au propriétaire, envoyer le dossier complet avec l'avis d'imposition du locataire, le bail, la preuve de l'IML ouvrant droit à 85 % d'abattement, les formulaires de la convention et des primes liées au conventionnement.

Notre logiciel permet également de suivre les conventions dans la durée pour proposer la signature de l'avenant au propriétaire.

► **Mettre en relation de l'offre de logement captée avec un dispositif d'intermédiation locative**

L'agence immobilière à vocation sociale centralisera toutes les demandes des propriétaires bailleurs ayant conventionnés avec l'Anah. A ce titre, elle assurera l'articulation des logements locatifs privés mobilisés avec les dispositifs d'intermédiation locative. Elle constituera une offre de logements pouvant être proposés à des candidats locataires accompagnés par :

- les travailleurs sociaux du Département et de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg,
- les associations partenaires,
- les structures d'hébergement (*via* le SIAO).

Cette nouvelle offre de logements pourra également être proposée à des candidats locataires suivis par :

- les Bureaux d'Accès au Logement (BAL) de Saverne et de Sélestat ;
- Action Logement pour la mobilisation d'une offre de logements à vocation sociale dans le but de faciliter l'accès au logement des ménages salariés.

Aussi, les logements orientés en mandat de gestion seront proposés dans le cadre de la commission d'attribution des logements organisée par l'AIVS. Les candidatures du Département seront prioritaires.

Les logements orientés en sous-location seront proposés à l'ensemble des associations en vue de la mobilisation du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Les logements seront mobilisés en priorité de la manière suivante :

- pour un dispositif financé par le Département : coloco coachée, Pass'Accompagnement, ...
- pour une candidature du Département *via* le SIAO.

2.3. Moyens humains dédiés à la plateforme

1. La Directrice de l'AIVS sera la Cheffe de Projet
2. Une chargée de prospection
3. une chargée de communication

2.4. Production de bilans et évaluation

Un bilan sera produit à la fin de l'expérimentation en vue de son évaluation.