



Cahier des charges des Agences Immobilières à Vocation Sociale

Novembre 2020



Ce document décrit le cadre déontologique du fonctionnement des AIVS®. Il rappelle également les obligations que doit remplir chaque AIVS® pour renouveler son label annuellement.

Approuvé et signé par l'AIVS® adhérente à la Fapil, il est une base de contrôle du respect des engagements pris.

1) Préambule

Les AIVS® ont été créées et développées par les associations adhérentes à la Fapil pour loger les personnes défavorisées définies par la loi Besson du 31 mai 1990. Les AIVS® participent à la mise en œuvre du droit au logement en mobilisant les logements et en assurant la pérennité de leur vocation sociale.

Membre adhérent de la Fapil, chaque AIVS® met en œuvre les orientations de la Charte de la Fapil et participe à la vie de la Fédération.

Acteurs locaux, les AIVS® s'inscrivent dans leur environnement local et collaborent avec les autres acteurs concernés par le logement des personnes défavorisées. Elles agissent contre les discriminations dans l'accès au logement, œuvrent pour le maintien dans le logement et la mixité sociale.

Professionnelles de la gestion immobilière, les AIVS® opèrent dans le cadre des réglementations en vigueur.

L'obtention du label AIVS® et son renouvellement sont suivis annuellement par la Fapil. Ils sont conditionnés par le respect des éléments ci-dessous.

1) Le respect des obligations réglementaires

La carte professionnelle

Condition pour exercer la profession d'agent immobilier, la carte professionnelle « gestion immobilière » est accordée par la Chambre de Commerce et d'Industrie territorialement compétente.

La Fapil préconise, lorsque la situation est possible, un double portage de la carte professionnelle, par un membre du Conseil d'administration et par un responsable salarié afin d'assurer une continuité d'activité.

Par ailleurs, chaque personne salariée ou bénévole habilitée par le(s) titulaire(s) de la carte professionnelle à signer des mandats de gestion, baux, état des lieux ou encore reçus, doit obligatoirement disposer d'une attestation de collaborateur.

La garantie financière

La garantie financière est indispensable à l'obtention de la carte professionnelle et sécurise les fonds mandants. La Fapil a négocié un accord-cadre avec la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions pour proposer aux AIVS® un dispositif de garantie financière compétitif et assurant un contrôle et une formation des adhérents.

L'AIVS® autorise la communication par la CEGC à la Fapil des éléments de contrôle et d'appréciation du suivi des engagements résultant de la garantie financière délivrée (rapport d'audit, grille d'analyse financière, ...).

Chaque AIVS® doit s'assurer du renouvellement annuel de son contrat et à veiller à ce que le montant de garantie soit suffisant.

L'assurance Responsabilité Civile Professionnelle

Comme la garantie financière, l'assurance RCP est obligatoire pour l'obtention de la carte professionnelle.

De même, chaque AIVS® doit s'assurer du renouvellement annuel de son contrat et à veiller à ce que le montant de garantie soit suffisant.

Logiciel professionnel de gérance

La structure s'engage à utiliser un logiciel de gestion professionnel. Dans cette perspective, l'AIVS® doit prévoir l'acquisition de cet outil dans le budget dès son projet de création.

Formations et compétences

L'AIVS® doit respecter l'obligation de formation continue prévue par la loi Hoguet.

L'AIVS® s'engage par ailleurs à réunir en son sein les compétences nécessaires à son bon fonctionnement par des recrutements adéquats et un plan de formation adapté.

2) La vocation sociale de l'AIVS®

Disposer des agréments préfectoraux obligatoires

Les organismes à gestion désintéressée qui effectuent des prestations destinées au public défini à [l'article L.301-1 du Code de la construction et de l'habitat](#), sont tenus d'être agréés par l'État.

L'activité d'intermédiation locative impose deux agréments :

- L'agrément « ingénierie sociale, financière et technique »
- L'agrément « intermédiation locative et gestion locative sociale »

Chaque AIVS® veille à renouveler ses agréments tous les 5 ans.

La forme juridique de l'AIVS®

Si la forme juridique de l'AIVS® est laissée libre, l'AIVS® doit impérativement :

- Être à but non lucratif
- Ne pas prévoir de commission pour la rémunération des salariés
- Avoir un recours exclusif au salariat et au bénévolat

Les missions de l'AIVS®

Mobiliser des logements de qualité et accessibles

Les logements gérés doivent permettre l'insertion durable des locataires. L'AIVS® privilégiera la mobilisation de logements conventionnés « social » ou « très social ». Les logements doivent satisfaire aux critères de décence tels que définis dans le décret du 30 janvier 2002 qui garantissent qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité physique ou la santé des occupants. Au-delà de ces critères, l'AIVS® apporte une attention particulière à la qualité des logements loués et agit auprès des propriétaires dans ce sens.

Les loyers et les charges sont maîtrisés de manière à assurer aux ménages un reste à vivre suffisant.

Loger des ménages en situation de précarité

L'AIVS® a pour public des ménages en difficulté financière et/ou sociale tel que défini dans l'article 1 de la Loi Besson du 31 mai 1990 veillant à la mise en œuvre du droit au logement et plus largement, dans la mesure du possible, inscrits dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées.

Le label AIVS® ne concerne que l'activité de gestion immobilière qui assure au locataire un statut de droit commun.

Assurer une gestion locative adaptée

Dans le respect des textes législatifs en vigueur, l'AIVS® veille à mettre en œuvre une gestion locative de proximité, « attentive et rapprochée », à destination des locataires et des propriétaires. Elle a une démarche pédagogique par des explications claires, une formation aux droits et devoirs et participe par son action à la prévention de toutes difficultés locatives.

Elle accompagne et conseille les propriétaires tout au long du mandat de gestion. En cas de besoin, un accompagnement social peut-être proposé aux locataires.

Cette action de proximité intervient à plusieurs niveaux de l'activité : lors de la mobilisation de logements, lors de l'attribution et de l'entrée dans les lieux, tout au long du bail et lors du départ du ménage logé.

Par ailleurs, il appartient à chaque AIVS® de veiller à maîtriser le nombre de sinistres impayés en mettant en œuvre un système de suivi et d'accompagnement des ménages et d'engager les procédures de recouvrement des impayés le cas échéant.

Lutter contre les discriminations

L'AIVS® est actrice de la cohésion sociale. Elle agit pour qu'aucune discrimination, directe ou indirecte et notamment celle en raison de l'origine vraie ou supposée, n'intervienne dans le choix des locataires ni dans le maintien dans le logement des ménages.

A cette fin, elle met en œuvre :

- En direction des ménages, une ingénierie sociale leur permettant d'habiter un logement autonome,
- En direction des bailleurs, un rappel des droits et une sensibilisation à la nécessité de combattre les discriminations en tant que citoyens et acteurs économiques.

Par ailleurs, elle participe avec les autres acteurs locaux, à la mise en lumière des mécanismes de discrimination dans l'habitat dans le cadre de diagnostics partagés.

Le financement de l'AIVS®

L'AIVS® s'assure de disposer de financements publics adéquats pour mener à bien sa mission d'utilité sociale. Ces financements sont nécessaires à la mission de gestion locative adaptée et, le cas échéant, d'accompagnement social des ménages. Les honoraires de gestion et les frais d'actes ne rémunèrent que la fonction de mandataire du propriétaire pour la gestion du bien.

3) La vie du réseau

Coopération entre AIVS® à l'échelle locale

La Fapil préconise la création d'une AIVS® par département avec pour objectif d'assurer une couverture départementale qui puisse répondre aux besoins locaux.

C'est pourquoi, l'AIVS® s'engage à trouver des leviers d'actions adéquats pour mobiliser et gérer des logements sur l'ensemble du territoire : création d'antennes, coopérations avec d'autres structures associatives locales, etc.

La Fapil doit être informée de toute création d'antenne ou de partenariat liés à la mobilisation de logements en mandat de gestion.

Lorsque plusieurs AIVS® agissent sur un même département, ou lorsqu'un projet de création intervient sur un département où il existe déjà une agence, le Conseil d'administration de la Fapil recherche avec les acteurs concernés une organisation qui favorise au mieux la prise en charge des ménages en difficulté et qui tient compte des spécificités locales.

Chaque AIVS® s'inscrit dans une logique de coopération afin de développer au sein de la Fapil les outils en faveur de l'offre locative sociale.

Contribution au réseau AIVS®

L'AIVS® s'engage à contribuer d'une manière ou d'une autre à enrichir le réseau (participation à la cellule de veille, aux échanges de pratiques entre AIVS®, aux groupes de travail) et à s'engager pleinement dans les démarches initiées (notamment démarche ADEL).

Les formes de participation sont multiples et variables dans le temps mais il est nécessaire de faire vivre le réseau de manière active.

Promotion du label AIVS®

L'AIVS® s'engage à promouvoir le label AIVS® au niveau local auprès des partenaires institutionnels ou associatifs. Elle veille à utiliser systématiquement le logo AIVS® dans ses documents de communication écrite (site internet, rapport d'activité, signature de mails, etc.).

4) Respect et utilisation de la marque AIVS®

La Fapil a déposé la marque AIVS® auprès de l'INPI sous la référence 94/508137.

Le sigle AIVS® doit toujours être suivi du sigle ®.

Seuls les organismes adhérents à la Fapil et labellisés annuellement AIVS® sont autorisés à utiliser cette marque.



5) Octroi et renouvellement annuel du label AIVS®

Seule la cellule de veille des AIVS® est mandatée par le Conseil d'Administration de la Fapil pour valider l'octroi initial du label et de son renouvellement annuel.

Octroi initial du label AIVS®

L'octroi initial du label AIVS® est conditionné par :

- L'adhésion à la Fapil et le paiement de la cotisation annuelle
- La formalisation d'un document écrit de présentation du projet AIVS® intégrant à minima ces éléments : les besoins locaux, l'inscription dans les politiques locales et le tissu associatif, le projet social de la structure et l'organisation souhaitée, la stratégie de développement, les moyens humains et matériels, le budget prévisionnel
- La transmission de l'ensemble des documents justifiant le respect des obligations réglementaires

L'équipe salariée de la Fapil et la cellule de veille AIVS® se tiennent à la disposition des porteurs de projets pour les accompagner au mieux dans toutes les démarches.

Renouvellement annuel du label AIVS®

Le renouvellement annuel du label AIVS® est conditionné par le respect du présent cahier des charges et la transmission dans les délais fixés de l'ensemble des éléments suivants :

- Comptes annuels
- Rapport d'activité
- Attestation de garantie financière de l'année en cours
- Attestation du contrat d'assurance Responsabilité Civile et Professionnelle (RCP) de l'année en cours
- Copie de la carte professionnelle d'agent immobilier à l'occasion de son renouvellement
- Copie des agréments préfectoraux à l'occasion de leur renouvellement
- L'enquête annuelle Fapil dûment complétée
- L'adhérent doit être à jour de sa cotisation annuelle
- L'adhérent doit indiquer le nombre d'heures de formations continues obligatoires réalisées par le titulaire depuis le dernier renouvellement de la carte professionnelle

Par ailleurs, l'examen qualitatif du dossier d'une structure peut être pratiqué ponctuellement afin de vérifier la tenue des engagements relatifs au cahier des charges AIVS® (gestion financière de la structure, public logé, part des logements conventionnés, activité de GLA, inscription dans les partenariats locaux, etc.).

Si des dysfonctionnements sont constatés, la cellule de veille proposera alors à la structure des solutions adaptées pour y remédier. En cas de non-respect de ses préconisations, la cellule de veille peut décider de suspendre le label.

La suspension du label AIVS® a pour effet:

- D'interdire l'utilisation de cette marque dans l'ensemble des supports de communication
- L'arrêt de l'ensemble des partenariats négociés spécifiquement par la Fapil pour le réseau AIVS®

Ces dispositions s'appliquent même si l'organisme concerné est toujours adhérent à la Fapil.

Nom, prénom, fonction du représentant de l'AIVS® :

Date et signature :



6, avenue du Professeur André Lémierre
75020 Paris

contact@fapil.fr
www.fapil.fr

