



LOUER SOLIDAIRE AVEC L' AIS 87

**INTERMEDIATION LOCATIVE :
UNE SECURITE POUR LES
RELATIONS LOCATAIRES –
PROPRIETAIRES**

Présentation de la structure



- L'AIS 87, créée en 1995 sous forme associative, a pour objet d'élargir l'offre de logements locatifs en faveur des populations défavorisées.
- C'est une AIVS (Agence immobilière à vocation sociale). On en compte 43 sur le territoire national.
- A ce titre, elle est signataire de la charte des AIVS adhérentes à la FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le logement) et en respecte les principes :
 - La vocation sociale de l'activité
 - Statut juridique à but non lucratif
 - Lutte contre les discriminations
- Une AIVS a deux objectifs :
 - Favoriser l'accès et le maintien de personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif.
 - Mobiliser des logements du parc privé pour loger des personnes en difficultés.
- Concrètement, elle assure :
 - La prospection et la mobilisation de logements
 - La gestion locative comptable et technique.
 - L'accompagnement du locataire si besoin, en lien avec les différents services sociaux.

Présentation de la structure

- L'AIS 87 est **labellisée** par la fédération à laquelle elle adhère (FAPIL).
- Au même titre qu'une agence immobilière classique, elle détient **une carte professionnelle** de gestion immobilière délivrée par la CCI, elle est bénéficiaire **d'une garantie financière et d'une responsabilité civile professionnelle.**
- Elle est **agrée** par l'Etat pour les activités :
 - d'intermédiation locative et gestion locative et sociale
 - d'ingénierie sociale financière et technique (pour la recherche de logements en vue de leur location)
- Elle siège dans différentes instances locales (CCAPEX, commission DALO, Conseil Local de Santé mental, la Conférence Intercommunale du logement..)
- Quatre salariés sont chargés de l'accueil, de la gestion locative technique et administrative et de la prospection de nouveaux logements.
- L'AIS gère aujourd'hui 247 lots sur l'ensemble du département dont la moitié sont conventionnés et se situent à 90% sur Limoges et son agglomération.
- L'AIS 87 est subventionnée par le **Conseil départemental** et la **communauté d'agglomération Limoges Métropole.**

L'intermédiation locative : définition

- **L'intermédiation locative** : c'est confier son bien en gestion à une AIVS, en vue d'une location à des personnes en situation de précarité.
- C'est un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier, la relation entre le bailleur et le locataire grâce à l'intervention d'une structure sociale.
- L'intermédiation locative à l'AIS 87, se fait par le biais d'un mandat de gestion.
- L'AIS recherche le locataire, établit le contrat de location et l'état des lieux.
- Elle perçoit les loyers et les charges, les reverse au propriétaire, effectue les régularisations annuelles de charges.
- Elle apporte aux bailleurs des conseils d'ordre technique en particulier sur la décence du logement.
- Elle leur apporte également des conseils juridiques (par exemple l'obligation de fournir lors de la signature du contrat différents diagnostics : performance énergétique, plomb, amiante, gaz, électrique...)

Les avantages de l'intermédiation locative

- **La garantie du paiement des loyers et des charges,**
- **Des frais de mise en location réduits** : 45 € à la charge du propriétaire, 5 € à la charge du locataire.
- Les honoraires sont calculés sur le loyer hors charges et **sans TVA.**
- **Une prestation gestion locative « sécurisée »**
- **Un accompagnement personnalisé**
- **Le contrôle de la vacance.**
- La possibilité de bénéficier **d'avantages fiscaux** si le logement est conventionné (avec ou sans travaux)
- L'abattement fiscal peut atteindre **85 % des revenus fonciers qui s'ajoutent à l'ensemble des frais et charges déductibles**
- **La prime intermédiation locative** d'un montant de **1000 €** si le propriétaire entre dans cette démarche avant le 31 décembre 2017.

Un exemple

Une maison conventionnée sans travaux située à Châteauponsac dans le nord du département de la Haute-Vienne en zone C.

- Le propriétaire a **conventionné** son logement avec l'ANAH pour une durée de 6 ans
- Il s'est engagé auprès de l'ANAH à confier son bien en gestion à un organisme intermédiation locative pendant 3 ans.
- Il a ensuite signé un mandat de gestion avec l'AIS 87.
- L'AIS a fait la recherche du locataire. La maison a été mise à disposition par le biais d'un contrat de location à un couple de salariés à temps partiel, qui ne dépassait pas les plafonds de ressources requis.
- La superficie de la maison est de 112,60 m². Le prix du m² en secteur C s'élève à 5,40€, ainsi le loyer a pu être fixé à 600 € mensuel.
- L'AIS s'est chargée de rédiger le contrat de location, l'état des lieux d'entrée, et prélève mensuellement le loyer au locataire.

