

Globethics Repository



Un acteur associatif de la prévention contre les expulsions

This page was generated automatically upon download from the Globethics Repository.
More information on Globethics see <https://www.globethics.net>. Data and content policy of Globethics Repository see <https://repository.globethics.net/pages/policy>.

Item Type	Preprint
Authors	AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale
Publisher	dph dialogues, propositions, histoires pour une citoyenneté mondiale
Rights	With permission of the license/copyright holder
Download date	2026-07-16 19:50:26
Link to Item	http://hdl.handle.net/20.500.12424/173411

Un acteur associatif de la prévention contre les expulsions

AIVS - Agence Immobilière à Vocation Sociale - deux études de cas

06 / 2003

Le mal-logement en France prend des formes multiples et touche aujourd'hui plus de 3 millions de personnes (Fondation Abbé Pierre, 2002). Parallèlement, face à une carence de logements publics et privés, 2 millions de logements demeurent vacants pour causes d'insalubrité, d'inadaptabilité sur le marché locatif, de craintes des propriétaires, de rétention spéculative ou de vacance de rotation. Dans ce contexte, les associations AIVS développent une méthodologie de captation de cette offre et de maintien des nouveaux locataires dans une situation durable, autonome et de droit commun.

L'AIVS est un dispositif de production d'offre locative pour les populations en situation de précarité économique. Elles sont soumises aux conditions d'un cahier des charges (public visé, parc à capter, modes de captation et philosophie générale).

Descriptif de l'outil

Afin d'associer l'objectif d'insertion sociale des locataires avec les intérêts des propriétaires, les AIVS développent un outil de sécurisation du rapport locatif : la gestion locative adaptée (GLA). A partir du contrat de bail, les AIVS effectuent un travail de proximité auprès des locataires (conditions de location, type de logement voire accompagnement), ce qui permet de rompre l'isolement et favorise le lien social. Elles travaillent en lien avec les services sociaux et ont une bonne connaissance des dispositifs d'aides (allocation logement, FSL). Cet accompagnement à vocation sociale permet de garantir un « savoir-louer » et rend visible la solvabilité d'un locataire en situation de faible capacité économique. Dans cette logique, l'AIVS s'appuie sur un réseau d'associations partenaires autour desquelles s'articule une logique de suivi social et d'information des ménages sur leurs droits.

Pour produire cette offre de logement, les AIVS prospectent afin de prendre connaissance des logements vacants et sensibilisent les propriétaires privés en proposant :

- Une aide à la réalisation de travaux (informations sur les aides publiques mobilisables et appui aux montages de demande de financement)
- La valorisation des aides de l'Etat, notamment fiscales (informations des exonérations fiscales pour les propriétaires-bailleurs mettant à disposition leurs biens pour des personnes en difficultés)

En mobilisant des logements en vue de les gérer pour le compte d'un tiers, les AIVS fournissent des garanties auprès des bailleurs :

AIVS, *Un acteur associatif de la prévention contre les expulsions*, [s.l.] , Dph, 2003.

- En ayant recours à un contrat de gérance. Ce mandat de gestion est possible après obtention d'une carte professionnelle de gestion locative.
- A la croisée entre l'immobilier et le social, leur garantie financière est assurée par l'adhésion à un organisme spécialisé. Pour faire face aux risques des impayés et de la dégradation locative, les associations AIVS ont mutualisé leurs garanties par souscription à une assurance de responsabilité civile et professionnelle.

L'action des AIVS produit une offre accessible et de qualité dans des logements privés situés dans des quartiers favorisant l'insertion des ménages logés (proximités de transports en commun, écoles, commerces, etc...) Dans certaines villes où le marché du logement est très tendu, les AIVS sont parfois amenées à gérer des logements du parc public HLM.

Les budgets des associations AIVS sont en grande partie composés de subventions, elles-mêmes étant légitimées par le caractère d'utilité publique de ces structures. Elles s'inscrivent dans les Plans Départementaux pour le Logement des Personnes en Difficultés (PDAL).

L'AIVS Loca' Rythm à Saint-Prix (95)

Créée en 1995, Loca' Rythm vise à développer en Ile de France et plus particulièrement dans le Val d'Oise un parc immobilier accessible aux personnes à faibles ressources, à assumer la gestion locative de logements à faible loyer pour le compte de bailleurs et à favoriser l'intégration du locataire. Sont prioritaires les familles ayant connues une situation de grande exclusion et disposant de ressources minimales (emploi, RMI). Les personnes doivent être passées au préalable par une association ou un organisme ayant passé une convention avec Loca' Rythm.

Depuis décembre 2001, l'AIVS expérimente, via son Atelier de Recherche de Logement (ARL), une autre façon d'aborder la médiation locative. En effet, l'ARL a été créé dans le but de préparer la recherche de logement, d'anticiper les difficultés, d'éviter l'aggravation du sentiment de détresse des participants et ainsi de permettre à ces derniers d'être les acteurs de leur propre recherche de logement.

En parallèle, l'AIVS, dans le cadre de la gestion locative adaptée, assure des visites régulières pour vérifier le bon entretien de l'habitation, en rend compte à la structure ayant adressée la famille et se concerte rapidement avec celle-ci lorsque apparaissent des tensions de voisinage ou des problèmes d'insertion. En cas d'impayé, l'association intervient auprès du locataire dès le premier mois pour résoudre la situation à l'amiable. Si les impayés persistent, une concertation avec la structure d'origine est organisée et l'intervention d'un travailleur social est demandée. Finalement, si les difficultés demeurent, le relogement dans une structure temporaire est envisagé après concertation.

L'accompagnement social lié au logement (ASLL) des personnes bénéficiaires du dispositif se veut résolument global : les associations partenaires s'engagent à

AIVS, *Un acteur associatif de la prévention contre les expulsions*, [s.l.] , Dph, 2003.

accompagner les ménages dans leur vie quotidienne (entretien de l'habitat, recherche d'emploi, scolarisation des enfants, budget familial).

Quelques résultats : En 2001, l'AIVS a géré 60 logements. L'ASLL permet de tisser un réseau de partenaires, essentiellement bailleurs privés, parfois réticents à recevoir des locataires en difficultés. D'autre part, le travail développé au sein de l'atelier apporte une réflexion de fond et permet de pallier certains blocages (contact avec la mairie par exemple). Par ailleurs, l'association cherche à augmenter l'offre de logements sociaux par le biais d'opérations de réhabilitation.

Contact AIVS Loca'Rythm - Stéphane Flandrin, 7, rue du Château de la chasse, 95 390 Saint-Prix, 01 39 59 87 94, locarythm@voila.fr.

L'AIVS Tandem Immobilier à Beauvais (60)

Fondée en 1994 par quatre associations gestionnaires du Centre d'Hébergement et de Réhabilitation (CHRS), l'AIVS a été organisée autour de deux pôles :

- L'accompagnement social vers le logement : à travers des actions de formations et d'autonomisation vers le logement (aides aux démarches, à la négociation...). Un travail d'enquête sur le logement permet de vérifier la cohérence ménage/logement et le plan des capacités financières et sociales.
- La gestion sociale des logements temporaires : il s'agit de gérer des logements mis à disposition à titre temporaire dans le cadre de projets spécifiques. En somme des partenariats sont développés avec les communes ou des collectifs et dont les objectifs sont de réinsérer les personnes fortement marginalisées dans un « circuit-logement » autre que les CHRS.

Le pôle immobilier renvoie à la production d'offre de logements à partir, dans un premier temps, d'une prospection des logements vacants. Dans un deuxième temps, l'intérêt est d'inciter le propriétaire à louer, améliorer ou vendre son bien. Par mandat de gestion sécurisé, la captation du logement est rendue possible.

Quelques résultats : En 2001, sur 565 demandes de logement enregistrées, 128 ménages ont été accompagnés et 51 ont été relogés par l'AIVS. De plus en plus, Tandem Immobilier s'attache à la formation et à l'information des droits et des devoirs. Cependant quelques difficultés financières, notamment pour les propriétaires, ont nécessité la mise en place d'un système de pré-financement assuré par l'AIVS. En vue de renforcer la sécurisation du rapport locataire / bailleur, l'association offre depuis 2002 des garanties dégradation aux propriétaires dans le cadre d'un accord cadre conclu entre la FAPIL et deux assureurs mutualistes.

Mots-clés

[population défavorisée](#), [accompagnement social](#), [logement insalubre](#), [logement social](#), [accès au logement](#), [expulsion de logement](#)

, [France](#), [Beauvais](#)

dossier

[Le mouvement social et la lutte pour le logement populaire en France et au Brésil](#)

Notes

AIVS, dispositif créé par la Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL) en 1990.

Il existe actuellement 32 associations AIVS en France et ces dernières gèrent près de 7000 logements.

Certaines bénéficient de financements des collectivités territoriales, d'organismes publics et para-publics (CAF, ANAH,...) ; à ceux-ci peuvent s'ajouter des financements d'organismes privés (fondations, entreprises...).

Contact AIVS Tandem Immobilier - Hélène Bernard - 11, Bd Amyot d'Inville, 60 000 Beauvais - tél. 03 44 48 35 86 - tandem@globenet.org.



[AITEC](#) (Association internationale de techniciens, experts et chercheurs) - 21 ter rue Voltaire, 75011 Paris, FRANCE - Tél : 01 43 71 22 22 - France - aitec.reseau-ipam.org - aitec (@) reseau-ipam.org

