

Cahier des Charges des Agences Immobilières à Vocation Sociale

Ce document a pour objet de donner les bases déontologiques du fonctionnement des AIVS. Il contient les préconisations de la FAPIL en matière d'administration des AIVS et rappelle les principales obligations légales des agences immobilières et administrateurs de biens.

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

Préambule

Les AIVS ont été créées et développées par les associations de 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.

L'utilité sociale reconnue des AIVS a conduit la FAPIL à déposer la marque AIVS auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle et à élaborer un cahier des charges qui fixe les règles de fonctionnement des AIVS.

Membres adhérents de la FAPIL, les AIVS mettent en œuvre les orientations de la Charte de la FAPIL et participent à la vie de la fédération.

Acteurs locaux, les AIVS s'inscrivent dans leur environnement local et agissent en partenariat avec les autres acteurs concernés par le logement des personnes défavorisées. Elles agissent contre les discriminations dans l'accès et le maintien dans le logement.

Professionnels de la gestion immobilière, les AIVS agissent dans le cadre des réglementations en vigueur.

1. Généralités

Lorsque que pour loger les plus démunis une structure capte des logements en vue de les gérer pour le compte d'un tiers elle a l'obligation de signer avec ce tiers un mandat de gérance. La loi impose aux mandataires de disposer d'une carte professionnelle de gestion locative.

Toute AIVS est adhérente à la FAPIL.

La marque AIVS ® est protégée par l'Institut National de la Propriété Industrielle.

Son utilisation est soumise à plusieurs conditions :

- but non lucratif de l'activité
- absence de commission pour la rémunération des salariés
- recours exclusif au salariat et au bénévolat.

La signature du règlement d'utilisation de la marque AIVS, ci-après annexé, est obligatoire.

L'adhésion à la FAPIL outre, pour les AIVS le respect du présent cahier des charges, implique la connaissance et le respect de la Charte de la Fédération, ci-après annexée et la transmission chaque année de ses comptes annuels et de son rapport d'activité, ainsi que la participation des salariés et bénévoles aux actions du réseau.

2. Procédures et dispositions réglementaires

La carte professionnelle

Condition pour exercer la profession d'agent immobilier, la carte professionnelle est accordée par le préfet du département dans lequel exerce l'AIVS.

La FAPIL préconise que le détenteur de cette carte soit le responsable légal de l'AIVS (Président).

Si l'AIVS fait également de la recherche de locataire et facture des frais d'agence ou si elle vend des logements elle doit également être détenteur de la carte de transaction.

La garantie financière

Comme l'assurance RCP, la garantie financière est indispensable à l'obtention de la carte professionnelle.

La FAPIL a négocié, un accord-cadre avec SOCAMAB ASSURANCE pour proposer aux AIVS qu'elle fédère un dispositif de garantie financière compétitif et assurant un contrôle et une formation des adhérents.

Les AIVS qui préfèrent adhérer à un autre organisme de garantie professionnelle devront adresser à la FAPIL chaque année les éléments de contrôle préconisés par SOCAMAB ASSURANCE (cf. document annexé) :

- rapport de l'organisme de garantie sur la bonne régularité des mandats et des baux
- balance générale des comptes mandants
- registre des mandants
- chiffres significatifs du bilan et du compte d'exploitation
- rapport sur la bonne régularité des obligations de la structure (registre des délibérations, ...)

3. Vocation sociale de l'AIVS

Le public logé

L'AIVS a pour public les 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 dans la mesure du possible inscrits dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées.

L'AIVS privilégie le statut de locataire de droit commun.

Inscription dans la lutte contre les discriminations

L'AIVS est acteur 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.

Les logements gérés

Les logements gérés doivent permettre l'insertion durable des locataires, ils doivent satisfaire aux critères de décence tels que définis dans le décret du 30 janvier 2002.

Les loyers en sont maîtrisés de manière à faciliter la solvabilisation des ménages

La Gestion locative adaptée

Dans le respect des textes législatifs en vigueur l'AIVS veille à adapter tous les actes de la gestion locative aux difficultés des locataires. Elle a une démarche pédagogique par des explications claires, une formation aux droits et devoirs et participe par son action à la prévention des expulsions locatives.

L'AIVS veille à la représentation des locataires au sein de conseils de locataires ou tout autre lieu

d'expression et de recueil de leur parole.

Garantir le risque locatif

La FAPIL a négocié avec la MACIF et la MAIF un accord-cadre proposant plusieurs produits de sécurisation du risque locatif :

- Garantie des impayés de loyers
- Garantie seconde ligne et dégradation locative.

Ces outils ont pour finalité de favoriser le logement des ménages en difficulté sociale ou financière en rassurant les bailleurs sur le risque pris.

Il appartient à chaque AIVS de veiller à maîtriser autant que faire se peut les risques afin de limiter le nombre de sinistres. Le fonctionnement de ces garanties est de type mutualiste. Une inflation des sinistres conduirait nécessairement à revoir les modalités des dispositifs.

Inscription dans les politiques publiques

En tant qu'acteur de l'insertion par le logement l'AIVS veille à ancrer son action dans l'environnement local. Notamment, elle développe un partenariat actif avec les organismes chargés de l'accueil de la demande, de l'accompagnement social lié au logement et de la lutte contre les discriminations au logement.

4. Boîte à outils et professionnalisation

Formations et compétences

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

L'adhérent peut utiliser les compétences du réseau FAPIL par le tutorat, par la participation aux journées professionnelles et par la consultation des fiches techniques et de la boîte à outils alimentée par les membres du réseau. De la même manière, il est invité à transmettre ses fiches d'expériences.

Tout manquement aux dispositions incluses dans ce cahier des charges conduirait la FAPIL à proposer une aide sous forme de diagnostic et de tutorat, et dans le cas d'un refus de l'AIVS de coopérer, à soumettre aux instances de la Fédération l'adoption de mesures adéquates.

Lu et approuvé

Le

L'Adhérent