



Cahier des Charges des Agences Immobilières à Vocation Sociale

Ce document décrit le cadre déontologique du fonctionnement des AIVS®. Il contient les préconisations de la Fapil en matière d'animation et d'administration des AIVS® et rappelle les principales obligations légales des agents immobiliers 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.

PREAMBULE

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.

La Fapil a déposé la marque AIVS® auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle et a élaboré un cahier des charges qui fixe les règles d'animation et de fonctionnement des AIVS®.

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.

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

1. Généralités

Lorsque pour loger les plus démunis une structure mobilise 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 gestion conforme aux dispositions de la loi Hoguet. La loi impose aux mandataires de disposer d'une carte professionnelle de gestion locative et le cas échéant de transaction locative.

En conformité avec la loi N°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion ainsi que du décret 2009-1684 du 30 septembre 2009, chacune d'entre elle doit recevoir les agréments nécessaires à ses activités : « ingénierie sociale » et « gestion locative sociale ».

Toutes les structures qui utilisent le sigle AIVS® sont adhérentes à la Fapil. Seule la Fapil a pouvoir d'accorder ce droit selon les critères définis par elle.

L'utilisation de la marque AIVS® 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.

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

L'adhésion à la Fapil implique obligatoirement pour chaque AIVS® :

- Le respect du présent cahier des charges,
- La connaissance et le respect de la Charte de la Fédération, ci-après annexée
- La transmission, chaque année, de ses comptes annuels et de son rapport d'activité, du certificat de garantie CEGC et de l'attestation d'assurance Responsabilité Civile et Professionnelle, de la carte professionnelle d'agent immobilier et lors de leur renouvellement des agréments locaux,
- La transmission de l'enquête annuelle Fapil dûment remplie,
- La transmission du tableau de suivi des impayés de loyers et d'une fiche descriptive des procédures mises en place
- La participation des salariés et bénévoles aux actions du réseau Fapil.

2. Vocation sociale de l'AIVS®

Loger des ménages en difficulté

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 des Personnes Défavorisées.

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

Lutter 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.

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.

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

Assurer une 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 et faciliter la solvabilisation des ménages

La Fapil a négocié avec la MACIF un accord-cadre proposant la sécurisation du risque locatif :

- Assurance des Risques Locatifs
- Garantie Dégradation.

Cet outil favorise le logement des ménages en difficulté sociale ou financière en rassurant les bailleurs sur le risque pris. Basé sur la mutualisation, cet accord ne peut se pérenniser que s'il existe un nombre très important de souscripteurs. Les AIVS® s'engagent donc à promouvoir le contrat-cadre MACIF Risques Locatifs auprès des propriétaires. De même, il appartient à chaque AIVS® de veiller à maîtriser

le nombre de sinistres en mettant en œuvre un système de suivi et d'accompagnement des ménages en situation de risque d'impayés et engageant les procédures de recouvrement des impayés le cas échéant. Elle rend compte de ce processus dans le cadre de la procédure annuelle de labellisation.

S'inscrire dans les politiques publiques et dans le territoire

En tant qu'acteur de l'insertion par le logement, l'AIVS® veille à ancrer son action dans l'environ local et à participer aux actions du PDALPD. 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.

La Fapil préconise la création d'une AIVS® par département, une couverture départementale des AIVS® et la non-concurrence sur ce territoire. 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.

3. Procédures et dispositions réglementaires

La carte professionnelle

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

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. Lorsqu'il n'est pas porteur de la carte professionnelle, le directeur ou la directrice se voit confier une délégation de pouvoir pour toutes signatures (y compris les états des lieux et la perception des fonds).

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 détenir la carte transaction.

Déclaration d'activité obligatoire.

La garantie financière

La garantie financière est indispensable à l'obtention de la carte professionnelle. La Fapil a négocié un accord-cadre avec la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (ex SOCAMAB ASSURANCE) pour proposer aux AIVS® qu'elle fédère un dispositif de garantie financière compétitif et assurant un contrôle et une formation des adhérents. Ce contrat est obligatoire pour les nouvelles structures. A compter du 1^{er} janvier 2012, il est obligatoire pour l'ensemble des structures. A titre transitoire, les AIVS® ayant déjà un organisme professionnel de garantie peuvent demander une dérogation à la Fapil en apportant la preuve de l'effectivité et de la régularité des contrôles. 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, ...).

L'assurance Responsabilité Civile Professionnelle

Comme la garantie financière, l'assurance RCP est obligatoire pour l'obtention de la carte professionnelle. La Fapil a négocié un accord-cadre avec la MACIF pour assurer aux AIVS® un contrat compétitif. Ce contrat est obligatoire pour les nouvelles AIVS®. A compter du 1^{er} janvier 2015, il sera obligatoire pour l'ensemble des structures.

4. Outils et vie du réseau des AIVS

Logiciel professionnel de gérance. La structure s'engage à utiliser un logiciel de gestion professionnel. L'outil informatique permet d'harmoniser les pratiques, d'assurer la professionnalisation des acteurs, de développer des échanges de compétences et des économies de moyens. C'est dans ce cadre que la Fapil préconise un logiciel de gestion commun. Les nouvelles AIVS® devront prévoir l'acquisition du logiciel de gestion dans le budget dès leur projet de création et pourront bénéficier du soutien des autres adhérents pour sa mise en place.

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/ou de la boîte à outils alimentée par les membres du réseau. De la même manière, il est invité à transmettre ses fiches d'expériences.

Convention Collective

La FAPIL préconise le recours à la convention collective des PACT ARIM.

Participation au réseau et labellisation

L'adhérent s'engage à participer à l'animation du réseau (AG Fapil, journées professionnelles AIVS®) et à fournir chaque année les documents nécessaires au renouvellement de son label AIVS®. 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.

Une cellule de veille – dont les membres sont nommés par le Conseil d'administration de la Fapil – est chargée du suivi du label AIVS. Elle a la possibilité d'intervenir auprès d'un adhérent et de proposer si nécessaire des mesures ad hoc au Conseil d'administration de la Fapil. La cellule de veille valide chaque année la labellisation des structures. Un protocole de labellisation est annexé au présent cahier des charges précisant les conditions de labellisation et de son maintien.

Lu et approuvé

Le

Pour l'adhérent

Nom et fonction