

ALIZES 17

AGENCE IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE® DE CHARENTE-MARITIME (AIVS®)

RAPPORT D'ACTIVITE 2020

Alizés 17 a été officiellement créée le 30 mars 2010 à l'initiative des Associations Altea et CLLAJ. Elle est porteuse de la carte professionnelle Gestion immobilière / Transaction n°CPI17022018000037769 délivrée le 18 novembre 2018 par la Chambre de Commerce et d'Industrie de La Rochelle.

La Compagnie Européenne de Garanties et Cautions garantit à hauteur de 165 000 € pour la gestion et 110 000 € pour la transaction.

L'objectif de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale® est de promouvoir le logement pérenne des personnes ou ménages en difficultés financières et/ou sociales sur le territoire de la Charente-Maritime.

Elle a pour vocation de favoriser l'accès au logement des personnes ou ménages qui ont des ressources modestes.

L'AIVS® se distingue d'une agence immobilière classique au regard du public qu'elle loge.

En raison du public auquel elle s'adresse et de ses difficultés, Alizés 17 consacre beaucoup plus de temps à la gestion locative qu'une agence immobilière classique.

La Gestion Locative Adaptée est son activité principale avec une gestion « rapprochée », individualisée et attentive aux situations particulières des personnes ou ménages.

Alizés 17 veille à conserver un lien de proximité avec le locataire, elle est garante du bon déroulement de la relation propriétaire-locataire. Son équipe sait mobiliser les partenaires pour proposer un accompagnement social lorsque les locataires ont des difficultés identifiées.

Enfin, la sécurisation du risque locatif propre aux Agences Immobilières à Vocation Sociale® la distingue des agences immobilières classiques. Elle mobilise des garanties en excluant le principe du garant physique.



The logo for FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement) is displayed in a pink box. It features the word 'fapil' in a stylized white font with a house icon above the 'i'. Below the name, the full name of the organization is written in smaller white text: 'Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement'.

Fédération
des Associations
et des Acteurs
pour la Promotion
et l'Insertion par
le Logement

La marque AIVS® est un nom déposé par la FAPIL (Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement) qui labellise les structures selon un cahier des charges national.

46 AIVS® gèrent 16 000 logements dont 80% sont en mandats de gestion.

QUELQUES CHIFFRES REPÈRES EN 2020

292 logements gérés
au 31 décembre 2020

272 ménages logés
au 31 décembre 2020

26 nouveaux logements captés en mandat de gestion :

- 21 nouveaux logements conventionnés
- 5 nouveaux logements à loyers-libres

49 logements gérés par convention
de gestion déléguée
(logements mobilisés en location/sous location par
l'Association Habitat et Humanisme Charente-
Maritime Deux-Sèvres)

51 % du parc géré est composé de
**petits logements vides ou
meublés** (type 1 - type 2)

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

Plus de 38 % des propriétaires-bailleurs sont inscrits dans le dispositif « Louer Abordable » ou « Cosse Ancien » et bénéficient de l'abattement maximum de 85 % sur les revenus fonciers :

Applicable depuis le 1^{er} février 2017 (et jusqu'au 31 décembre 2022), ce dispositif permet aux propriétaires de logements loués dans le cadre d'une convention conclue avec l'Agence nationale de l'habitat de bénéficier d'une déduction spécifique sur les revenus fonciers dont le taux varie en fonction de la localisation géographique du bien et selon que la convention est conclue dans le secteur intermédiaire, social ou très social.

C'est en passant par une des Associations de la Fapil, agréées par l'Etat, comme l'Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime - Alizés 17 (intermédiation locative en mandat de gestion), que la formule s'avère la plus intéressante.

En plus d'assurer au propriétaire la gestion de son bien, celui-ci bénéficie de l'**abattement maximal de 85% sur ses revenus fonciers**, qui s'ajoute à l'ensemble des frais et charges déductibles.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

ADMINISTRATION DU BIEN : LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE, UNE ACTIVITE DE GESTION "RAPPROCHEE"

Comme toute agence immobilière, l'AIVS® doit gérer le bien du propriétaire :

Mise en location :

- **Recherche du locataire :** diffusion de l'annonce (réseau partenarial et site internet), visites, études des dossiers de location et sélection du locataire
- **Ouverture des droits liés au logement** (CAF ou MSA)
- **Orientation vers les aides financières liées à l'accès au logement** (FSL, LOCAPASS, FASTT)
- **Rédaction du bail**
- **Etablissement de l'état des lieux**

(L'Agence se refuse à recourir au cautionnement par une personne physique.)

Gestion courante :

- Encaissement du loyer et des charges, suivi du paiement, révision annuelle du loyer...
- Régularisation des charges
- Gestion des réparations

mais elle doit également suivre le locataire.

Alizés 17 assure une **Gestion Locative Adaptée** : un suivi individualisé des ménages. A ce titre, l'Agence entretient des contacts réguliers avec les locataires.

L'Agence accompagne le locataire lors de son entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail.

Elle assure un suivi de sa situation afin de prévenir toutes difficultés.

• **Conseil à l'utilisation du logement** au regard des équipements, charges, économies d'énergie...

• **Formation aux droits, devoirs et obligations**

• **Action d'ordre pédagogique :** lecture commune des documents contractuels

• **Assistance administrative et budgétaire** pendant toute la durée du bail

• **Médiation**

• **Visite annuelle du logement**

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

26 nouveaux logements ont été captés et gérés en 2020 en mandat de gestion :

- Communauté d'Agglomération de La Rochelle (7) : La Rochelle (5), Chatelaillon (1), Vérines (1)
- Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (7) : Rochefort-sur-Mer (5), Tonnay-Charente (2)
- Vals de Saintonge Communauté (4) : Saint Jean d'Angely (2), Matha (1), Villeneuve la Comtesse (1)
- Communauté de Communes de la Haute Saintonge (1) : Saint Genis de Saintonge (1)
- Agglomération Royan Atlantique (1) : Cozes (1)
- Communauté d'Agglomération de Saintes (1) : Chaniers (1)
- Communauté de Communes Aunis Atlantique (3) : Marans (2), Andilly-les-Marais (1)
- Communauté de Communes du Bassin de Marennes (1) : Marennes (1)
- Communauté de Communes de l'Île d'Oléron (1) : Saint Denis d'Oléron (1)

292 logements sont gérés par Alizés 17 au 31 décembre 2020 :

*** 263 logements gérés en mandat de gestion dont 20 sont en cours de mise en location**

- 33 logements sont loués à l'Association Altéa-Cabestan au titre de l'intermédiation locative (26), du dispositif "baux glissants" Conseil Départemental (3), du Centre d'Accueil de Demandeurs d'Asile (4)
- 20 logements appartenant à la Foncière Habitat et Humanisme sont loués à l'Association Habitat et Humanisme Deux-Sèvres Charente-Maritime au titre de l'intermédiation locative
- 5 logements sont loués à l'Institut Don Bosco au titre des Mineurs Migrants Accompagnés
- 1 logement est loué au Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
- 1 logement est loué à la Fondation Diaconesses de Reuilly

*** 49 logements sont gérés en 2020 par convention de gestion déléguée¹ ;** ils sont situés à La Rochelle (40), Aytré (2), Dompierre/Mer (2), Angoulins/Mer (2), Périgny (1), Puilboreau (1), Sainte Marie de Ré (1).

20 logements font l'objet d'un mandat de gestion avec la Société Foncière Habitat et Humanisme dont le locataire est l'Association Habitat et Humanisme 17/79 et **29 logements** sont mobilisés par l'Association Habitat et Humanisme 17/79 auprès de bailleurs solidaires.

Ces logements sont mobilisés en location/sous-location par l'Association Habitat et Humanisme Charente-Maritime Deux-Sèvres qui conserve les liens directs avec les propriétaires solidaires.

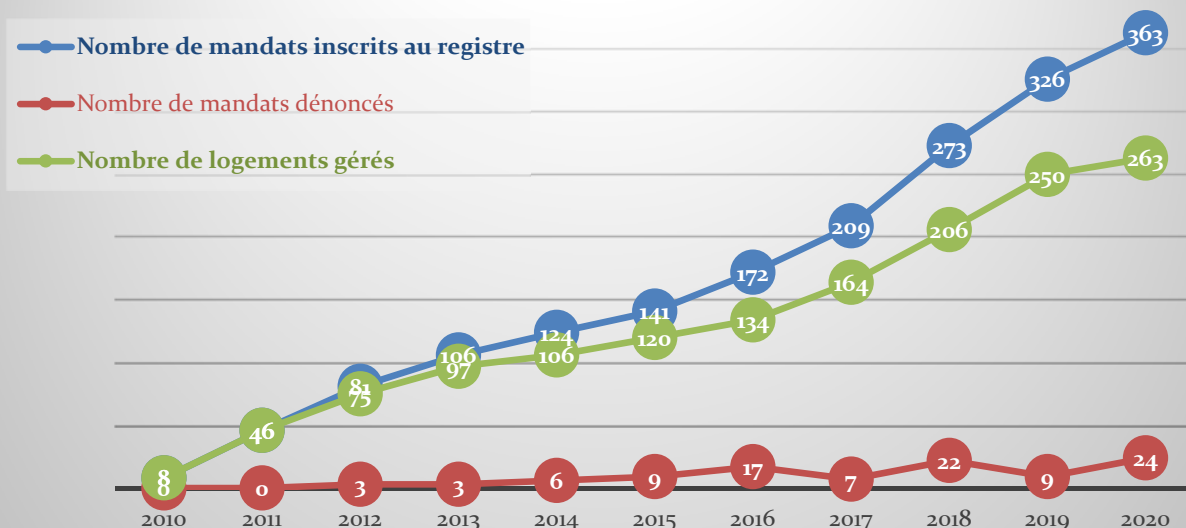
Alizés 17 a pour mission d'assurer les états des lieux, la gestion administrative et comptable au titre de la gestion de la sous-location soit dans les relations entre l'Association - locataire et l'occupant(s).

Habitat et Humanisme Charente-Maritime Deux-Sèvres procède à l'étude des dossiers des demandeurs lors de Commissions d'Attribution auxquels Alizés 17 ne participe pas.

L'accompagnement des ménages est effectué par les bénévoles de l'Association.

¹ en vigueur de mai 2020 à avril 2021

Evolution du portefeuille de l'AIVS®



363 mandats de gestion sont inscrits au registre des mandats au 31 décembre 2020 dont 100 ont été dénoncés depuis la création de l'AIVS® (3 en 2012, 3 en 2013, 6 en 2014, 9 en 2015, 17 en 2016, 7 en 2017, 22 en 2018, 9 en 2019 et 24 dont 11 renouvelés en 2020).

*** Au 31 décembre 2020, 292 logements sont gérés par l'AIVS®, dont :**

- 158 logements à loyers conventionnés dont :

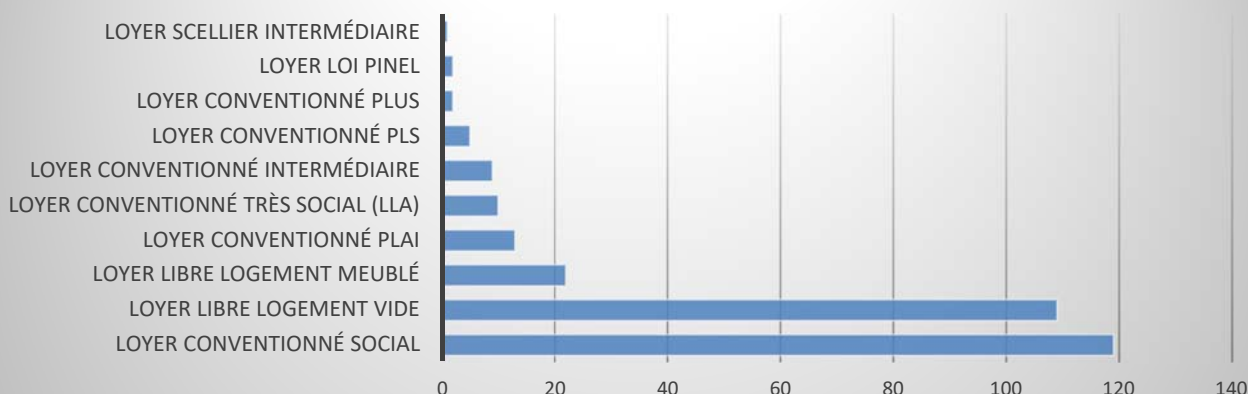
- 119 logements conventionnés "Anah social"
- 13 logements conventionnés PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration)
- 10 logements à loyers abordables
- 9 logements conventionnés "Anah intermédiaire"
- 5 logements conventionnés PLS (Prêt Locatif Social)
- 2 logements conventionnés PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)

- 109 logements vides à loyers libres

- 22 logements meublés à loyers libres

- 3 logements à loyers investissement locatif (2 loi Pinel et 1 Scellier intermédiaire)

Loyers des logements gérés en 2020



Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

*** Répartition du parc des logements gérés selon les types de loyers et typologies**

LOGEMENTS GERES ET TYPOLOGIES	T1/T1 bis	T2/T2 bis	T3/T3 bis	T4/T4 bis	T5	TOTAL	
loyer conventionné social	4	32	44	29	10	119	40,8%
loyer libre logement vide	34	40	26	9		109	37,3%
loyer libre logement meublé	14	7		1		22	7,5%
Loyer conventionné PLAI	2	8	2	1		13	4,5%
loyer conventionné très social (LLA)		2	6	2		10	3,4%
loyer conventionné intermédiaire	1	1	6	1		9	3,1%
loyer conventionné PLS		1	2	2		5	1,7%
loyer conventionné PLUS		1	1			2	0,7%
loyer loi Pinel		1	1			2	0,7%
Loyer Scellier intermédiaire		1				1	0,3%
TOTAL	55 18,8%	94 32,2%	88 30,1%	45 15,4%	10 3,4%	292	100,00%

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

UNE SECURISATION DU RISQUE LOCATIF

Alizés 17 limite la vacance du logement et le risque d'impayés, veille au bon état du logement et assure un suivi individualisé du locataire afin de prévenir toute difficulté.

629 demandeurs de logements inscrits au 31 décembre 2020

(Plus de 500 inscriptions sont enregistrées chaque année.)

Les demandeurs de logements ou les orienteurs adressent la fiche d'inscription téléchargeable sur le site www.alizes17.fr sur laquelle le délai d'actualisation souhaitée de six mois est mentionné.

Avec son outil d'enregistrement, Alizés 17 constitue et dispose d'un fichier de demandeurs de logement, qui, mis en parallèle avec celui du parc disponible, lui permet de proposer aux propriétaires-bailleurs, un(des) candidat(s) pour chaque logement vacant (selon le secteur géographique).

Les demandes enregistrées, mais qui ne peuvent être pourvues immédiatement, constituent ainsi une liste d'attente.

Pour une mise en relation efficace de l'offre disponible et du public, à compter du 1^{er} janvier 2021, Alizés 17 invitera toute personne à la recherche d'un logement à se rendre sur www.alizes17.fr, page « vous cherchez un logement », où figurent les descriptifs des logements libres à la location sur le territoire de la Charente-Maritime.

Le réseau partenarial reste un vecteur de diffusions des descriptifs des lots vacants.

56 visites annuelles ont été honorées en 2020 (hors mouvements - entrée ou sortie - de locataires) dans le respect des mesures sanitaires exceptionnelles prises en 2020 pour lutter contre le virus Covid-19. Les visites annuelles des logements permettent de veiller à leurs bons usages et de prévenir les réparations locatives.

L'accord-cadre SADA (Société Anonyme de Défense et d'Assurance) est **une garantie sur mesure pour le parc privé géré par les AIVS®** du réseau FAPIL.

Le contrat permet aux propriétaires qui confient leur logement en gestion à Alizés 17 de bénéficier d'une couverture en cas d'impayés de loyers et de contentieux d'une part, et de dégradations immobilières et de protection juridique d'autre part.

Ce contrat n'est pas conditionné à un profil de locataires.

31 logements sont assurés au titre de la garantie *impayés de loyers - détériorations immobilières SADA* au 31 décembre 2020.

58 logements sont assurés au titre de la garantie *impayés de loyers SADA* au 31 décembre 2020.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

20 locataires de logements bénéficient de la garantie Visale (Action Logement) au 31 décembre 2020.

Visale est un dispositif gratuit qui garantit les impayés de loyers dans la limite de 36 mensualités de loyers et charges locatives nettes d'aides au logement et la dégradation locative dans la limite de 2 mois de loyers charges incluses (déduction faite de la vétusté).

La garantie est acquise pendant toute la durée d'occupation du logement, y compris en cas de renouvellement du bail.

Le service Visale se porte garant des locataires et permet alors au bailleur d'obtenir un contrat de cautionnement.

C'est au locataire de faire la démarche d'obtention du *Visa* délivré par Action Logement avant la signature du bail ; le propriétaire souscrit au contrat de cautionnement après l'entrée du locataire via son numéro de Visa.

Pour en bénéficier, le ménage candidat locataire est éligible dans la limite **d'un taux d'effort maximum de 50 %** (loyer + charges / ressources du ménage).

Etre un ménage candidat locataire entrant dans un logement locatif géré par un organisme d'intermédiation locative agréé dans le cadre d'un mandat de gestion est l'une des conditions pour accéder à la garantie Visale.

Alizés 17 délivre son numéro d'organisme d'intermédiation locative au ménage candidat locataire, l'aide, si nécessaire, dans sa démarche d'obtention du visa et souscrit au cautionnement auprès d'Action Logement.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LE PUBLIC LOGE EN MANDAT DE GESTION EN 2020

Pour mémoire :

Sauf exception (logements captés avec locataire en place), les seuils de ressources fixés pour bénéficier des services d'Alizés 17 sont les suivants :

- seuil PLS pour la Communauté d'Agglomération de La Rochelle, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la Communauté de Communes Aunis Atlantique, les villes de SAINTES, SAINT JEAN D'ANGELY et la façade maritime du Département
- seuil PLAI pour les autres villes et territoires du département.

*PLS : Prêts Locatifs Sociaux

**PLAI : Prêts Locatifs Aidés d'Intégration

* Orientation du public logé :

77,5 % du public logé en 2020 a procédé à son inscription de façon spontanée (64% en 2017 – 52% en 2018 – 56% en 2019).

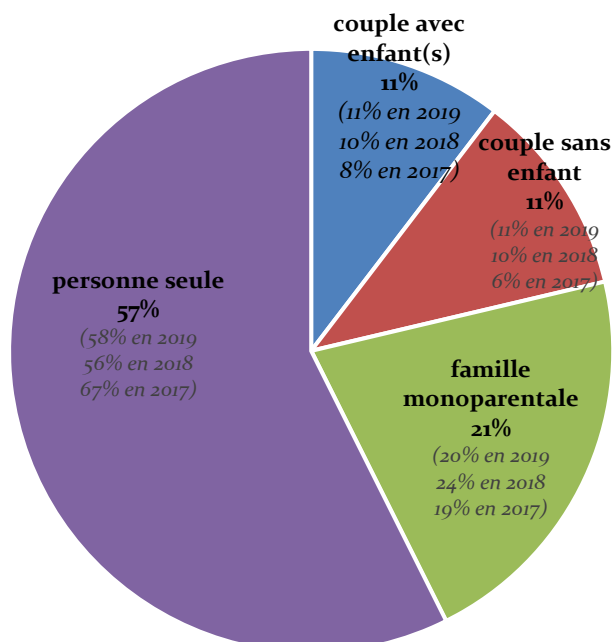
10 % (18% en 2017 – 20% en 2018 – 12% en 2019), a été orienté vers l'AIVS® dans le cadre d'un accompagnement et/ou suivi social, d'une sortie d'hébergement et réinsertion sociale..., tandis que 7,5 % a été informé par un partenaire institutionnel (15% en 2017 – 3% en 2018 – 2% en 2019).

Aucune mutation au sein du parc de logement géré par l'AIVS® n'a été réalisée en 2020 (aucune mutation en 2017 – 3 % en 2018 – 6% en 2019).

5 % du public logé était en place lors de la prise de gestion.

* Composition familiale du public logé au 31 décembre 2020

(hors logements vacants (20) et logements loués à des Associations (60))



Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

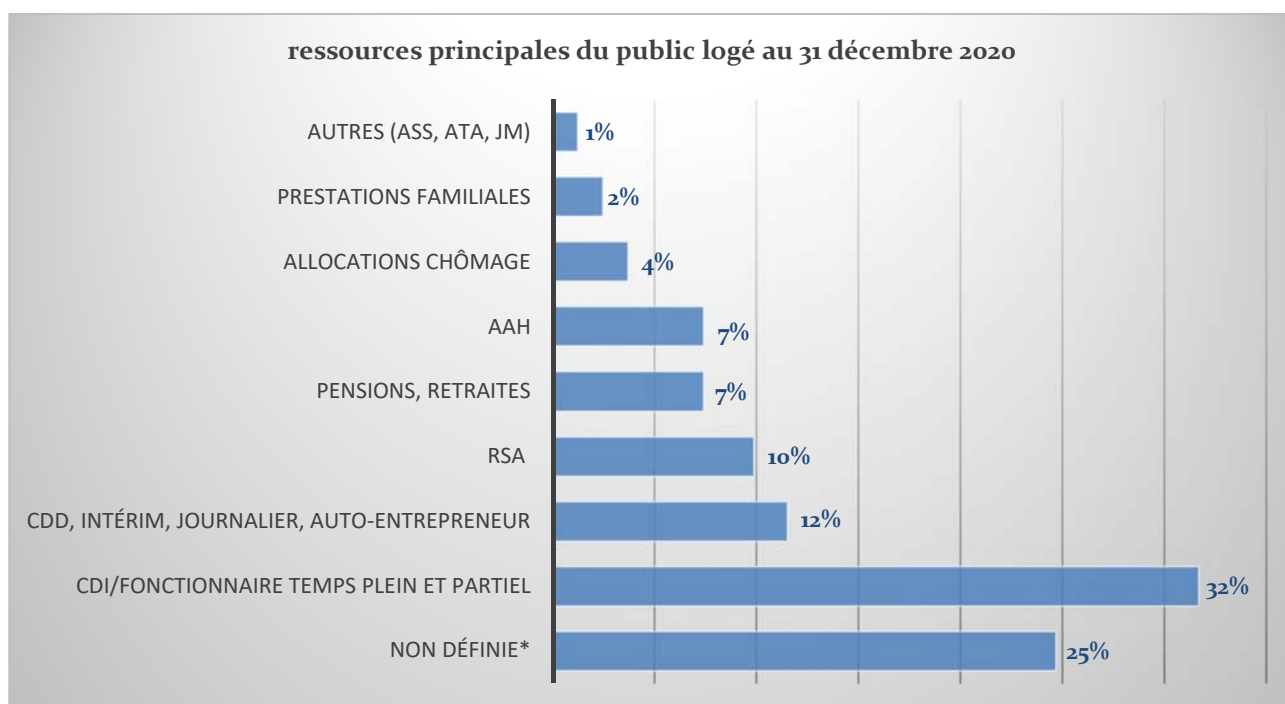
*** Typologie des ressources du public logé au 31 décembre 2020**

(hors logements vacants (20) et logements loués à des Associations (60))

Typologie des ressources	Typologie des ménages				TOTAL	
	Couple avec enfant(s)	Couple sans enfant	Famille monoparentale	Personne seule		
CDI/fonctionnaire temps plein et partiel	13	10	15	39	77	31,69%
CDD, Intérim, journalier, auto-entrepreneur	1	4	7	16	28	11,52%
RSA	1		10	13	24	9,88%
pensions, retraites		4		14	18	7,41%
AAH		1		17	18	7,41%
allocations chômage	2	1	2	4	9	3,70%
autres (ASS, ATA, JM)			1	2	3	1,23%
prestations familiales	2		4		6	2,47%
non définie*					60	24,69%
TOTAL	19	20	39	105	243	100,00%

*Typologie des ressources "non définie" correspond aux :

- 33 logements sont loués à l'Association Altéa-Cabestan
- 20 logements appartenant à la Foncière Habitat et Humanisme sont loués à l'Association HH 17/79
- 5 logements sont loués à l'Institut Don Bosco
- 1 logement est loué au Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes
- 1 logement est loué à la Fondation Diaconesses de Reuilly



Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

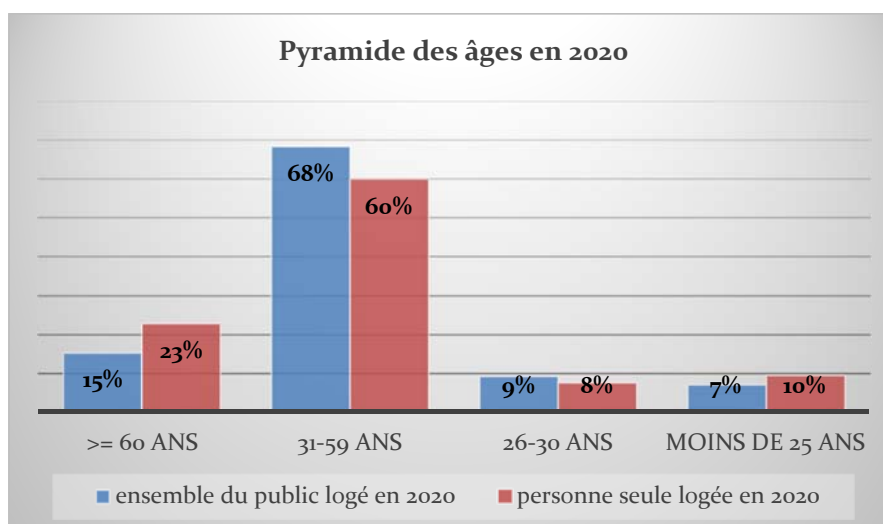
Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

30 % des ménages logés sont **bénéficiaires d'une Allocation Logement** (67% en 2016 & 2017 – 46% en 2018 – 32% en 2019) et **40 % d'une Allocation Personnalisée au Logement** (13% en 2017 – 31% en 2018 – 38% en 2019) versée directement à l'AIVS.

30 % des ménages logés ne bénéficient pas de droits liés au logement.

* **Profil de la personne seule**

Le public reste principalement composé de personnes seules (plus de 57 %.)



Ressource principale :

Au titre de la ressource principale, 37 % des locataires personnes seules ont un emploi stable, à temps complet ou partiel.

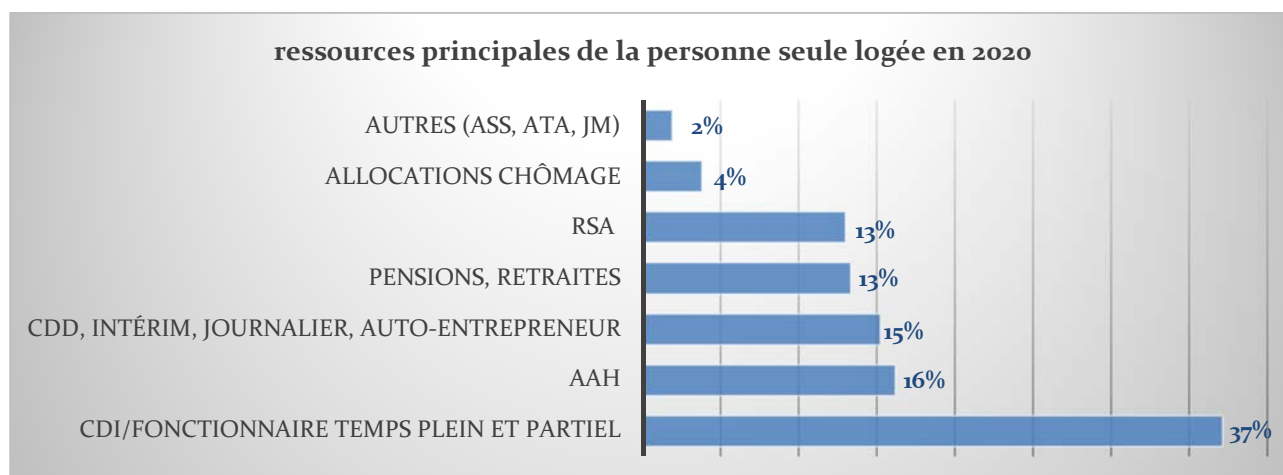
15 % ont un emploi à durée déterminée, intérimaire, ou un statut de micro-entrepreneur.

16 % sont bénéficiaires d'une Allocation Adulte Handicapé (AAH).

Près de 13 % sont bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA).

13 % des personnes seules logées en 2020 perçoivent une pension ou une retraite.

4 % perçoivent une allocation chômage et 2 % une allocation de solidarité spécifique (ASS) ou allocation temporaire d'attente (ATA) ou jeune majeur (JM).



Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

* Rotation dans le parc géré par Alizés 17 :

41 mouvements de locataires (sorties) ont été enregistrés en 2020 (34 en 2017 – 33 en 2018 – 29 en 2019).

16 ménages sortant accèdent à un logement du parc privé (39%) tandis que 3 ménages s'orientent vers le parc public (8%).

(En 2017, la part de sorties locataires vers le parc privé représentait 26 % et 9 % vers le parc public.)

(En 2018, la part de sorties locataires vers le parc privé représentait 46 % et 9 % vers le parc public.)

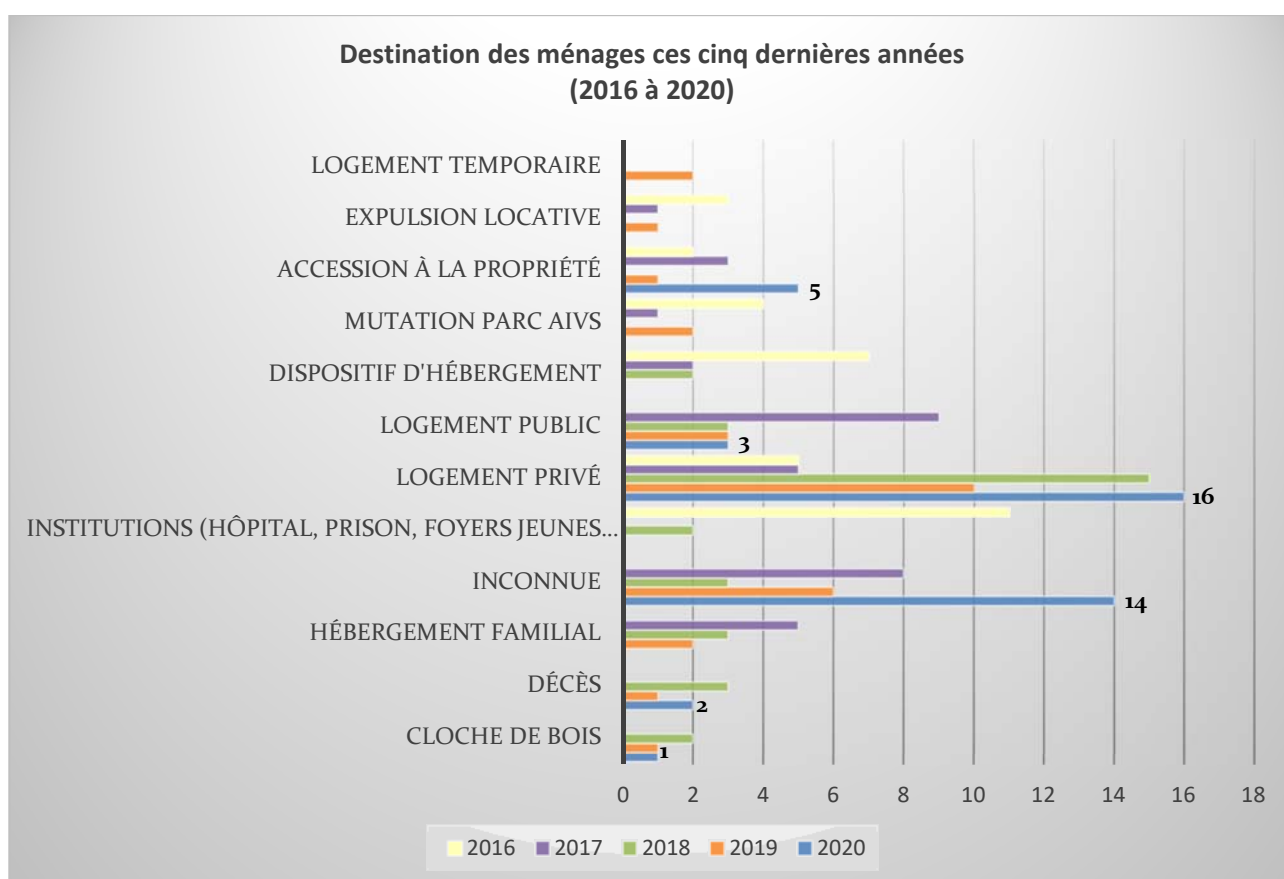
(En 2019, la part de sorties locataires vers le parc privé représentait 35 % et 10 % vers le parc public.)

5 ménages ont accédé à la propriété en 2020 (12 %).

2 décès sont survenus au cours de l'année 2020 (5 %).

1 locataire a abandonné le logement : il s'agit d'un départ à la "cloche de bois" (2 %).

La destination de 14 ménages (34%) reste cependant inconnue (il s'agit essentiellement des logements restitués par les associations locataires).



Conformément au contexte sanitaire et suite aux décisions de confinement prises par le Gouvernement en mars 2020, les déplacements et les activités en groupe étaient interdits et les magasins d'ameublement fermés, rendant particulièrement difficile un déménagement. Le Ministère de la Ville et du Logement recommandait, quant à lui, de reporter les déménagements et de les limiter aux situations les plus urgentes.

Trois occupations de logement ont été prorogées, malgré un préavis arrivé à terme, par la signature d'une convention d'occupation temporaire. Les départs ont ainsi été reportés à la fin des mesures de confinement.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

*** Financement du Dépôt de Garantie :**

48 entrées de locataires ont été réalisées en 2020 (58 en 2017 – 97 en 2018 – 75 en 2019).

77 % des locataires ont autofinancé le Dépôt de Garantie (38% en 2017 – 68% en 2018 – 81% en 2019).

19 % des aides financières ont été accordées par le Fonds de Solidarité Logement de la Charente-Maritime (38% en 2017 – 24% en 2018 – 12% en 2019) et 4 % par le Loca-Pass (24% en 2017 – 8% en 2018 – 7% en 2019).

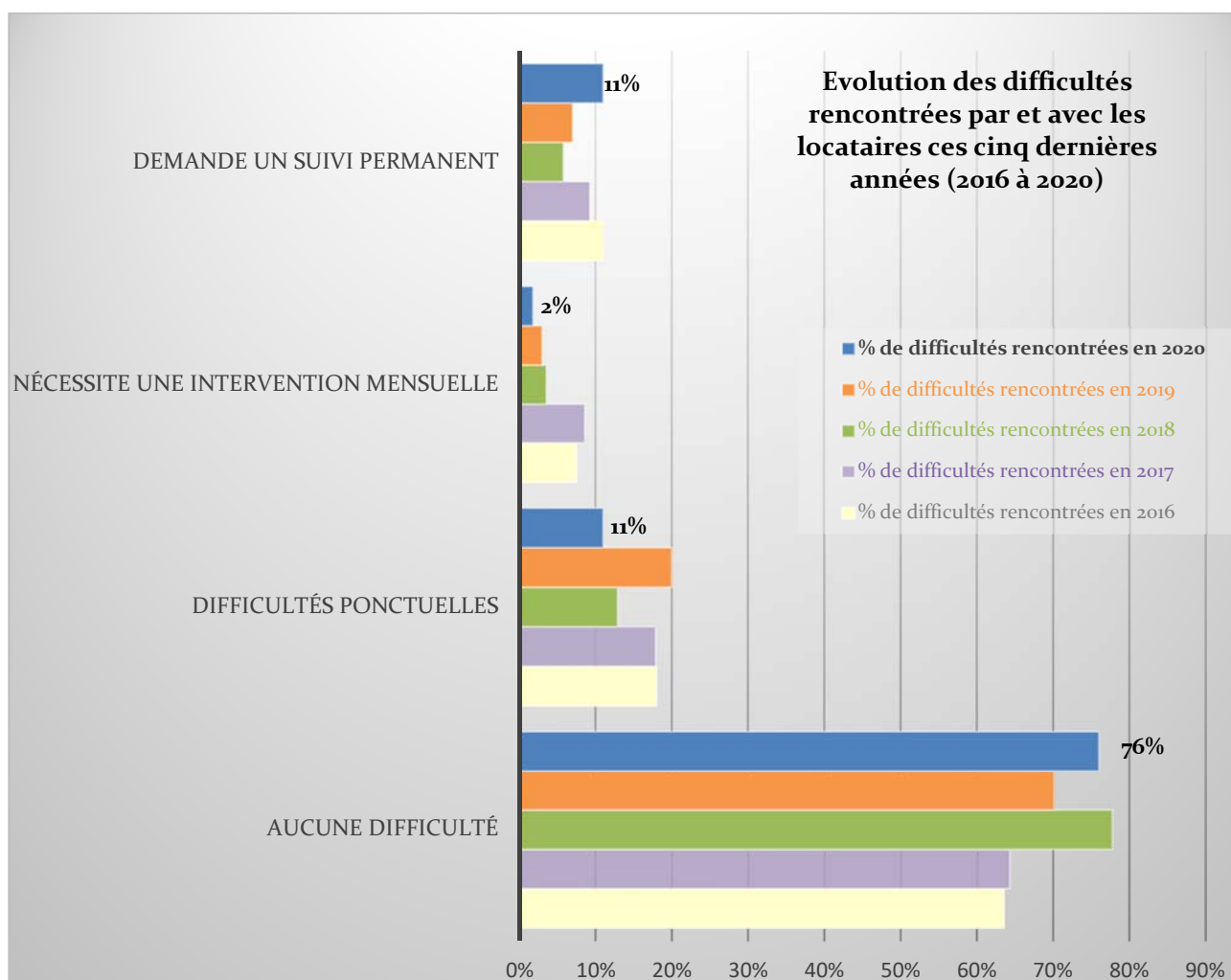
Face au contexte sanitaire, le Chef de l'Etat prononçait, le 16 mars 2020, une série de mesures visant à restreindre fortement les déplacements afin de lutter contre la propagation exponentielle du Virus Covid-19.

Du 17 mars au 17 mai 2021, les visites avec les candidats locataires ont été suspendues dans le respect de la loi d'urgence sanitaire du 22 mars 2020 ; aussi, aucune mise en location n'a été effectuée par l'AIVS®.

*** Difficultés rencontrées par et avec les locataires :**

76 % des locataires en place n'ont rencontré aucune difficulté et 11 % rencontrent des difficultés ponctuelles (augmentation ponctuelles des dépenses, augmentation du coût des charges...).

11 % des ménages demandent un suivi permanent et 2 % nécessitent une intervention mensuelle, notamment pour le règlement du loyer et des charges, les démarches administratives relatives aux actualisations de droits, les règles de bon voisinage...



* Les procédures contentieuses :

Alizés 17 dispose d'un panel d'actions pour résorber l'impayé de loyer ou tout retard de paiement.

Une procédure de recouvrement des impayés de loyers est assurée dès le premier retard de paiement (*un impayé de loyer est considéré dès le lendemain de la date effective du règlement de loyer*).

Le 10 du mois, un courrier simple est adressé au locataire. Il s'agit d'une première relance.

Les relances ont un double objectif : celui de faire réagir les locataires et celui de protéger les intérêts des propriétaires privés.

En parallèle de la ou les relances(s), des appels téléphoniques, des visites à domicile ou des propositions de rendez-vous à l'Agence sont systématiquement mis en place.

La négociation et la signature d'un plan d'apurement peut permettre d'échelonner la dette sur plusieurs mois en fonction des capacités de remboursement du locataire.

La mobilisation d'aides financières et de garanties pour favoriser le maintien du locataire via le *FSL maintien* ou des services d'Action Logement peut être envisagée.

Si la dette n'est pas régularisée dans les délais, une mise en demeure est envoyée au locataire.

Celle-ci a un double enjeu : le respect des délais imposés par les assurances *impayés de loyers* et, pour les locataires qui n'ont pas pris contact ou qui n'ont pas respecté leur engagement, elle marque la dernière étape du pré-contentieux.

Sans règlement ou sans respect du plan d'apurement mis en place, un commandement de payer visant la clause résolutoire est dressé par Huissier de Justice.

Au 31 décembre 2020, **15 ménages** sont en **phase pré-contentieuse** et **2 commandements de payer** visant la clause résolutoire ont été délivrés par Huissier de Justice.

En 2019, 8 commandements de payer étaient délivrés par Huissier de Justice. 2 ménages ont réglé leur dette dans le délai de deux mois visant la clause résolutoire.

La procédure s'est poursuivie en 2020 pour **6 ménages assignés** à comparaître au Tribunal des contentieux de la protection.



Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOYERS PRATIQUES EN MANDAT DE GESTION EN 2020

Les logements gérés par l'Agence doivent permettre l'insertion durable des locataires ; ils doivent satisfaire aux critères de décence tels que définis dans le décret du 30 janvier 2002 et être en dessous ou au niveau des prix du marché local.

(1) nombre de référence(s)

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT			MAISON				
	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
CdA La Rochelle (118)								
ANGOULINS								
<i>1 logement conventionné social</i>								
T2	1	31	249,12 €	264,12 €				
AYTRE								
<i>1 logement conventionné PLS</i>								
T2	1	36	303,55 €	323,55 €				
<i>3 logements meublés</i>								
T1	1	26	430,20 €	470,20 €				
T1 bis	1	31	543,13 €	568,13 €				
T2	1	24	484,51 €	514,51 €				
<i>3 logements loyers-libres</i>								
T1	1	20	416,96 €	436,96 €				
T2	1	33	496,94 €	531,94 €				
T4	1	79	772,39 €	822,39 €				
CHATELAILLON PLAGE								
<i>1 logement conventionné social</i>								
T1	1	32	253,13 €	283,13 €				
<i>1 logement meublé</i>								
T1 bis	1	21	400,00 €	406,00 €				
<i>3 logements loyers-libres</i>								
T1 bis	1	52	754,91 €	754,91 €				
T2	1	41	474,19 €	506,19 €				
T2 bis	1	39	450,00 €	490,00 €				
<i>1 logement loi Pinel</i>								
T3	1	76	755,87 €	843,48 €				
DOMPIERRE SUR MER								
<i>2 logements conventionnés PLAI</i>								
T1	1	34	159,60 €	204,60 €				
T4	1	66	310,36 €	355,36 €				
<i>1 logement loyer-libre</i>								
T4	1	77	800,55 €	810,55 €				
LA ROCHELLE								
<i>2 logements conventionnés intermédiaire</i>								
T1	1	27	432,87 €	437,87 €				
T2	1	66	707,90 €	712,90 €				
<i>11 logements conventionnés PLAI</i>								
T1	1	24	162,14 €	167,14 €				
T2	8	39	237,21 €	278,97 €				
T3	2	57	326,66 €	401,74 €				
<i>3 logements conventionnés PLS</i>								
T3	2	69	590,20 €	654,20 €				
T4	1	86	751,37 €	836,60 €				
<i>2 logements conventionnés PLUS</i>								
T2	1	44	284,56 €	364,71 €				

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT				MAISON			
	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
LA ROCHELLE (suite)								
T3 <i>5 logements conventionnés social</i>	1	57	371,34 €	451,49 €				
T1 bis	1	38	308,54 €	331,54 €				
T2	1	52	413,02 €	436,02 €				
T3 <i>15 logements meublés</i>	2	60	428,61 €	448,61 €	1	77	470,07 €	483,07 €
T1	6	20	411,68 €	460,68 €				
T1 bis	4	29	460,30 €	517,80 €				
T2 <i>43 logements loyers-libres</i>	5	39	489,62 €	570,82 €				
T1	16	23	390,71 €	431,02 €				
T1 bis	2	32	435,80 €	468,30 €				
T2	18	34	470,36 €	510,95 €				
T3	3	64	668,90 €	747,06 €	1	70	693,45 €	705,45 €
T4 <i>1 logement loi Pinel</i>	3	70	522,15 €	595,48 €				
T2	1	42	531,66 €	591,66 €				
LAGORD								
<i>1 logement conventionné intermédiaire</i>								
T3					1	87	818,85 €	835,85 €
<i>1 logement loyer-libre</i>								
T4					1	76	709,22 €	721,72 €
PUILBOREAU								
<i>1 logement loyer-libre</i>								
T3	1	72	641,52 €	711,52 €				
SAINT ROGATIEN								
<i>1 logement conventionné PLS</i>								
T4 <i>1 logement Scellier intermédiaire</i>					1	107	859,62 €	873,62 €
T2	1	36	468,36 €	488,36 €				
SAINT XANDRE								
<i>13 logements conventionnés social</i>								
T3 bis					1	87	556,34 €	606,34 €
T4					8	119	714,22 €	721,72 €
T5					4	107	656,65 €	697,15 €
VERINES								
<i>1 logement conventionné social</i>								
T4					1	135	750,00 €	764,08 €

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT			MAISON				
	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
CdA Rochefort Océan (44)								
ECHILLAIS <i>1 logement conventionné très social (LLA)</i> T3					1	69	313,22 €	313,22 €
MURON <i>1 logement conventionné très social (LLA)</i> T3					1	88	466,07 €	476,07 €
ROCHEFORT <i>8 logements conventionnés social</i> T2	1	66	492,93 €	507,93 €				
T2 bis					1	57	475,77 €	475,77 €
T3	2	59	498,29 €	499,29 €	1	57	481,23 €	506,23 €
T4	3	80	533,19 €	620,25 €				
<i>1 logement conventionné très social (LLA)</i> T4					1	87	434,82 €	434,82 €
<i>12 logement loyers-libres</i> T1	2	26	353,12 €	370,62 €				
T1 bis	3	29	387,31 €	436,64 €				
T2	6	41	419,96 €	441,63 €				
T3					1	51	578,77 €	578,77 €
SAINT AGNANT <i>5 logements loyers-libres</i> T3 bis	4	83	452,21 €	497,21 €				
T4 bis	1	97	523,20 €	573,20 €				
TONNAY-CHARENTE <i>16 logements conventionnés social</i> T1 bis	2	52	442,77 €	462,77 €				
T2	9	42	327,84 €	337,28 €				
T3	2	53	403,00 €	445,50 €				
T3 bis	2	81	510,33 €	547,83 €				
T5					1	100	617,14 €	625,14 €
Vals de Saintonge Communauté (29)								
COURANT <i>2 logements conventionnés social</i> T3					1	75	481,79 €	563,79 €
T4					1	73	378,30 €	460,30 €
BEAUVAIS SUR MATHA <i>1 logement conventionné social</i> T3	1	61	395,95 €	408,95 €				
BERNAY SAINT MARTIN <i>1 logement conventionné très social (LLA)</i> T3					1	80	440,44 €	449,94 €
LES EGLISES D'ARGENTEUIL <i>1 logement conventionné social</i> T5					1	101	550,00 €	556,75 €
MATHA <i>3 logements conventionnés social</i> T2	2	44	312,02 €	347,02 €				

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT				MAISON			
	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
MATHA (suite)								
T4 SAINT HILAIRE DE VILLEFRANCHE <i>1 logement loyer-libre</i>					1	120	670,00 €	690,00 €
T4 SAINT JEAN D'ANGELY <i>13 logements conventionnés social</i>					1	115	744,85 €	744,85 €
T2	3	51	367,74 €	388,24 €				
T2 bis	2	55	397,32 €	414,57 €	1	65	308,40 €	318,40 €
T3	3	61	433,72 €	462,05 €	2	66	431,33 €	447,83 €
T3 bis					1	83	459,00 €	469,00 €
T4 bis <i>2 logements conventionnés très social (LLA)</i>					1	85	533,49 €	541,49 €
T2	1	37	242,60 €	250,10 €				
T4 <i>1 logement loyer-libre</i>	1	79	444,22 €	455,72 €				
T1 bis VILLENEUVE LA COMTESSE <i>4 logements conventionnés social</i>	1	31	350,00 €	362,00 €				
T3	1	52	366,92 €	386,92 €	2	96	422,66 €	436,66 €
T4					1	132	659,92 €	679,92 €
CdC de la Haute Saintonge (16)								
BUSSAC FORET <i>5 logements conventionnés social</i>								
T2					1	82	483,14 €	528,14 €
T2 bis					1	66	428,19 €	473,19 €
T3					2	88	521,70 €	566,70 €
T4					1	71	455,36 €	461,36 €
CHEVANCEAUX <i>1 logement conventionné social</i>								
T4 JONZAC <i>1 logement conventionné social</i>					1	91	517,84 €	529,84 €
T4 MONTGUYON <i>1 logement conventionné social</i>					1	130	668,18 €	678,68 €
T4 PONS <i>2 logements conventionnés social</i>					1	153	616,78 €	623,78 €
T3	1	65	457,84 €	469,84 €				
T3 bis SAINT FORT SUR GIRONDE <i>3 logements conventionnés social</i>					1	73	422,48 €	430,98 €
T2	1	36	269,20 €	279,20 €				
T3 SAINT GENIS DE SAINTONGE <i>2 logements conventionnés social</i>	2	83	491,33 €	501,33 €				
T3	1	74	396,03 €	431,03 €				
T4					1	110	513,99 €	538,99 €

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT				MAISON			
	(1)	surface moyenne (en m²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
SAINT GERMAIN DE LUSIGNAN <i>1 logement conventionné très social (LLA)</i> T3					1	87	459,80 €	479,80 €
Agglomération Royan Atlantique (15) BREUILLET <i>1 logement conventionné social</i> T4 bis	1	105	568,55 €	578,55 €				
COZES <i>1 logement conventionné social</i> T4					1	136	860,00 €	873,00 €
GREZAC <i>2 logements conventionnés très social (LLA)</i> T3	2	63	377,88 €	386,38 €				
<i>2 logements loyers-libres</i> T3	1	66	438,28 €	448,28 €				
T4	1	77	557,87 €	563,87 €				
MESCHERS <i>1 logement conventionné intermédiaire</i> T3					1	51	485,87 €	495,87 €
ROYAN <i>1 logement conventionné intermédiaire</i> T3	1	77	509,61 €	566,61 €				
<i>1 logement conventionné social</i> T4	1	88	546,25 €	560,25 €				
<i>1 logement loyer-libre</i> T2	1	55	510,96 €	575,96 €				
SAUJON <i>3 logements conventionnés social</i> T3	1	58	445,03 €	470,03 €				
T3 bis					1	78	456,86 €	466,86 €
T4	1	76	474,47 €	486,47 €				
SEMUSSAC <i>1 logement conventionné social</i> T2 bis	1	46	388,84 €	393,04 €				
VAUX SUR MER <i>1 logement conventionné social</i> T2	1	37	307,86 €	335,86 €				
CdC Bassin de Marennes (12) MARENNES <i>1 logement conventionné social</i> T4					1	72	385,00 €	385,00 €
<i>11 logements loyers-libres</i> T2	3	46	497,89 €	501,22 €				
T3	7	48	451,27 €	451,27 €	1	65	534,51 €	544,51 €
CdA de Saintes (9) CHANIERS <i>1 logement conventionné social</i> T5					1	148	840,00 €	860,00 €

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT				MAISON			
	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
CHERMIGNAC <i>1 logement conventionné social</i> T5					1	223	749,27 €	749,27 €
ECOYEUX <i>2 logements conventionnés social</i> T3					2	88	487,33 €	487,33 €
PISANY <i>1 logement conventionné social</i> T3					1	79	359,79 €	359,79 €
SAINTES <i>1 logement conventionné intermédiaire</i> T3 bis	1	87	668,18 €	668,18 €				
<i>3 logements conventionné social</i> T3					2	74	517,29 €	534,79 €
T3 bis	1	83	506,49 €	506,49 €				
CdC Aunis Atlantique (9) ANDILLY LES MARAIS <i>1 logement conventionné social</i> T3 bis					1	125	720,00 €	720,00 €
CHARRON <i>1 logement loyer-libre</i> T3					1	55	600,28 €	600,28 €
LA RONDE <i>1 logement conventionné social</i> T3					1	87	479,26 €	479,26 €
<i>1 logement conventionné très social (LLA)</i> T2					1	46	245,53 €	245,53 €
MARANS <i>3 logements conventionnés social</i> T2	1	46	332,49 €	357,49 €				
T2 bis					1	89	512,81 €	512,81 €
T3	1	60	435,35 €	460,35 €				
<i>2 logements loyers-libres</i> T2	1	31	442,14 €	442,14 €				
T3	1	51	565,84 €	565,84 €				
CdC Aunis Sud (5) SAINT GEORGES DU BOIS <i>1 logement conventionné social</i> T3					1	77	256,99 €	266,99 €
SURGERES <i>4 logements conventionnés social</i> T3	1	93	533,30 €	563,30 €				
T4	1	102	549,33 €	589,33 €				
T5	1	125	668,18 €	718,18 €	1	107	592,87 €	602,87 €
CdC Ile de Ré (2) LE BOIS PLAGE EN RE <i>2 logements conventionnés social</i> T3					1	88	616,72 €	666,72 €
T4					1	90	630,79 €	680,79 €

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU BIEN TYPOLOGIE DU BIEN	APPARTEMENT			MAISON				
	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE	(1)	surface moyenne (en m ²)	logement MOYEN HORS CHARGES	logement MOYEN CHARGE
CdC Ile d'Oléron (3) LE GRAND VILLAGE PLAGE <i>1 logement conventionné intermédiaire</i> T4 SAINT DENIS D'OLERON <i>1 logement conventionné intermédiaire</i> T3 SAINT GEORGES D'OLERON <i>1 logement conventionné intermédiaire</i> T3					1	92	761,45 €	796,45 €
					1	69	640,00 €	640,00 €
					1	70	629,98 €	629,98 €
CdC de Gémozac et de la Saintonge viticole (1) MEURSAC <i>1 logement conventionné social</i> T3	1	62	442,38 €	482,38 €				

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

MISSIONS COMPLEMENTAIRES EN 2020

* Convention de Partenariat avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (2019-2023)

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO), les élus communautaires se sont engagés à financer un an de gestion locative effectuée par Alizés 17 à tout bailleur privé ayant rénové un bien avec un conventionnement social ou très social dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (2016-2018).

Ce partenariat a permis la **captation de 10 logements conventionnés "social" en mandat de gestion sur la période 2016-2018**.

La convention est arrivée à échéance le 31 décembre 2018.

Compte-tenu des résultats encourageants, elle est reconduite et articulée avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Urbain.

La convention est étendue pour toute la durée de l'OPAH RU (2019-2023) à tout bailleur procédant à un conventionnement social ou très social avec ou sans travaux avec un objectif de 20 logements par an.

La CARO finance la première année de gestion locative sociale des logements privés et conventionnés "social" et "très social" en complément d'une aide de la Commune sur l'une ou les deux années suivantes.

Pour illustration, exemple d'un Propriétaire-Bailleur bénéficiant du financement de la première année de gestion locative par la CARO et les deux suivantes par la Commune de Rochefort-sur-Mer : logement conventionné social d'un loyer hors charges de 445,65 Euros (appartement de type 3 de 57,43 m² de surface habitable fiscale) mis en location le 23/11/2020 :

Logement conventionné social de type 3 (57,43 m²) : 445,65 € hors charges (révision loyer conventionné le 1 ^{er} janvier de chaque année)		
financement par la CARO de novembre 2020 à octobre 2021 Loyer conventionné social : 445,65 €		
prime annuelle assurance SADA	30 €	} 862,96 Euros financés au titre de la 1^{ère} année de gestion locative
cotisation mensuelle assurance SADA impayés de loyers - détériorations immobilières (4,9% du montant du loyer chargé)	21,84 €	
honoraires mensuels de gestion (6% du montant du loyer hors charges)	26,74 €	
frais de mise en location	250 €	
financement par la Commune de Rochefort-sur-Mer de novembre 2021 à octobre 2023 Loyer conventionné social au 01/01/2021 : 448,57 €		
prime annuelle assurance SADA	30 €	} 1 203,36 Euros financés au titre des 2^{ème} & 3^{ème} années de gestion locative
cotisation mensuelle assurance SADA impayés de loyers - détériorations immobilières (4,9% du montant du loyer chargé)	21,98 €	
honoraires mensuels de gestion (6% du montant du loyer hors charges)	26,91 €	
Si un(des) mouvements de locataire(s) étai(en)t constaté(s) sur la période, les frais de mise en location seraient également financés.		

☞ Ainsi, le Propriétaire-Bailleur remet en état un bien en garantissant un logement abordable au locataire, bénéficie du financement de la première année de gestion locative par la CARO (et l'une ou les deux suivantes si le logement se situe sur les Communes de Echillais, Port-des-Barques, Rochefort-sur-Mer, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tonnay-Charente) et profite ainsi de la déduction fiscale spécifique de 85 % sur ses revenus locatifs.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€

Ce partenariat a permis les **captations de logements conventionnés "social" en mandat de gestion** suivantes :

- en 2019 : 1 logement à Tonnay-Charente
- **en 2020 : 3 logements à Tonnay-Charente et 3 logements à Rochefort/Mer**

* **Etat des lieux pour le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ) :**

Depuis septembre 2014, Alizés 17 effectue les états des lieux entrant et sortant des logements situés à La Rochelle mobilisés en location/sous-location auprès de bailleurs privés par le CLLAJ.

Du 1^{er} janvier au 31 décembre 2020, 35 constats des lieux ont été réalisés.

* **Relogement des ménages en Habitat Indigne :**

L'AIVS® peut être saisi, par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer ou l'Agence Régionale de Santé, via la Direction Départementale de la Cohésion Sociale, sur un dossier de relogement dès la fin du délai prescrit par l'arrêté préfectoral d'insalubrité pris en application du Code de la Santé Publique (travaux d'urgence puis insalubrité).

En 2020, l'AIVS® n'a pas été sollicité pour le relogement des ménages en Habitat Indigne.

* **Promotion de l'offre sociale privée :**

L'AIVS®, dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Revitalisation Urbain de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, en collaboration avec l'Anah, Soliha, Action Logement et l'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Charente-Maritime (ADIL 17), a animé :

- **Réunion publique à SOUBISE** le 15 octobre 2020

PERSPECTIVES 2021

Alizés 17 est un acteur de gestion locative sociale en Charente-Maritime agréé au titre de l'intermédiation locative.

Applicable jusqu'au 31 décembre 2022, le dispositif fiscal Louer Abordable (dit Cosse ancien) permet aux propriétaires de bénéficier d'une déduction de 85% sur les revenus fonciers s'ils conventionnent leurs logements via une Association agréée au titre de l'intermédiation locative.

Pour profiter de cet abattement, le logement, neuf ou ancien, doit être loué nu à usage de résidence principale et faire l'objet d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat.

Alizés 17 rencontre des propriétaires bailleurs sur l'ensemble du territoire de la Charente-Maritime (essentiellement en zone C) qui envisagent le conventionnement de leur(s) bien(s) et sa(leur) gestion par l'AIVS®.

La prospection se poursuit ainsi autour de la production de logements conventionnés en zones tendues (B1/B2).

L'initiative de la CARO démontre l'importance de travailler en lien avec les collectivités locales, en organisant une synergie entre les différents dispositifs et les acteurs qui les portent.

Association Altéa-Cabestan

Alizés 17 - Agence Immobilière à Vocation Sociale® de la Charente-Maritime

34, avenue de la Résistance - 17000 LA ROCHELLE

Tel : 05 46 27 50 15 - contact@alizes17.fr - www.alizes17.fr

Carte n° CPI 1702 2018 000 037 769 délivrée par la CCI de La Rochelle - Garanties financières : CEGC. Gestion : 165 000€. Transactions : 110 000€