

Rapport d'activité

**de l'association
HH Gestion Gard
A.I.V.S. 30**

**pour
l'année 2017**

H&H Gestion Gard 41 rue du Grand Couvent 30000 Nîmes

Table des matières

Présentation du mouvement habitat et humanisme.....	3
L'organisation du mouvement.....	4
L'association H&H Gestion Gard	5
1-Organisation de l'association.....	5
1-1-Administration de l'association.....	5
1-2 La comptabilité générale de l'association.....	5
1-3 Carte Professionnelle	7
1-4 Les ressources humaines de l'association.....	7
2-Constituer un parc locatif.....	7
2-1 Produire des logements sociaux.....	7
2-1-2 Par l'AMO	7
2-1-3 La MOD	9
2-2 Mobiliser des logements en mandat de gestion auprès de propriétaire solidaire privé et public	10
2-3 Le parc locatif de l'association au 31 décembre 2017	12
2-4 Evolution du parc de 2016/2017	13
3-Entretenir le parc locatif	13
3-1 Sur le parc foncière.....	13
3-2 Sur le parc des propriétaires solidaires	14
4-La Gestion Immobilière.....	14
4-1 La Gestion Locative.....	14
4-1-1 Un parc locatif diversifié.....	14
4-1-2 66 ménages sont entrés dans notre parc en 2017.....	15
4-1-3 Notre gestion locative en conformité avec la charte des AIVS.....	17
5- le dispositif d'InterMédiation Locative (IML)	17
5-1 L'Intermédiation locative Location/Sous-Location (LSL)	19
5-2 L'Intermédiation locative en mandat de gestion (IML MG).....	19
6-La veille juridique : outil de sécurisation du rapport locatif et de la prévention des expulsions....	21
7-L'impact social du mouvement sur notre territoire.....	24
8-Partenariats	24
9-Conclusion et perspective pour l'année 2018	24
10-Lexique	25
Annexes.....	27
Des liens conventionnels signés entre les entités du mouvement.....	30
Des conventions	30

Présentation du mouvement habitat et humanisme.

Le mouvement habitat et humanisme agit en faveur du logement et de l'insertion des ménages fragilisés ; il a été créé à Lyon par Bernard DEVERT, professionnel de l'immobilier de aujourd'hui prêtre du diocèse de Lyon.

Les missions du mouvement:

- permettre l'accès des ménages fragilisés à un logement décent et à faible loyer.
- contribuer à la mixité sociale dans les villes en privilégiant des logements situés dans des quartiers «équilibrés », au cœur de l'agglomération.
- tisser des liens et accompagner les ménages logés pour favoriser le retour de l'estime de soi, l'acquisition de l'autonomie et la reprise des liens sociaux, indispensable à toute insertion.

Par l'économie sociale donner du sens à son argent :

Forte de la conviction que l'économie peut s'ouvrir à la solidarité et au partage, habitat et humanisme est un des pionniers de l'investissement solidaire et de l'épargne solidaire en France. Il invite les personnes à s'engager à ses côtés en souscrivant à des placements solidaires en sa faveur. Le mouvement bénéficie également de dons, subventions, mécénats et toutes libéralités.

Les actions du mouvement habitat et humanisme :

Mobilise un parc locatif

- achète et réhabilite des logements par la foncière d'habitat et humanisme.
- mobilise des logements auprès de propriétaires solidaires privés ou publics
- mène des actions de médiation pour favoriser l'accès des ménages aux logements des parcs public et privé.

Accompagner les ménages logés :

L'accompagnement de proximité favorise l'acquisition de l'autonomie et le développement des liens sociaux, souvent mis à mal par des situations d'exclusion.

Contribue au développement d'habitats collectifs :

Pension de famille, résidence service sociale, résidence intergénérationnelle destinées à des ménages isolés et en grandes difficultés.

Témoigner, interpeller et proposer :

Auprès des Pouvoirs Publics en faveur de plus de justice sociale et mener une mission de sensibilisation auprès du grand public pour favoriser un changement des regards.

Innover pour une approche intergénérationnelle du logement :

Travaille à des projets innovants d'habitats intergénérationnels, portés notamment par la fondation habitat et humanisme-Institut de France.

L'organisation du mouvement.

L'association fédération habitat et humanisme.

Elle intervient auprès des associations locales selon le principe de la subsidiarité pour les soutenir dans leurs actions et organise la promotion du mouvement auprès du grand public. La fédération est reconnue d'utilité publique et peut donc recevoir toutes libéralités en exonération de droit. En fin de ce rapport nous avons joint le rapport de la Fédération habitat et humanisme.

Quatre structures du mouvement agissent ensemble sur le Gard

La foncière d'habitat et humanisme

Société anonyme en commandite par action, agréée pour la maîtrise d'ouvrage d'insertion, est la structure patrimoniale nationale du mouvement avec plus de 3 500 logements sur le territoire national. Son rapport d'activité est disponible sur le site du mouvement.

L'association H&H Gestion Gard AIVS 30

Est une agence immobilière à vocation sociale. Nous l'avons créée en novembre 2013. Au 1^{er} juillet 2014 nous avons transféré à cette association l'ensemble du portefeuille des mandats de gestion détenus précédemment par l'association habitat et humanisme Gard. Nous avons également transféré d'habitat et humanisme Gard à HH Gestion Gard l'activité assistance à maîtrise d'ouvrage. En 2015 HH Gestion Gard a été agréée par la Foncière d'habitat et humanisme pour la délégation de maîtrise d'ouvrage pour les opérations Foncière HH sur notre territoire.

L'association habitat et humanisme Gard

Est un acteur reconnu par les pouvoirs publics départementaux du Gard, DDCS, DDTM, pour les dispositifs du logement accompagné : Pension de famille « Maison Relais », intermédiation locative (I M L), accompagnement vers et dans le logement (A V D L) et accompagnement hors dispositif. L'association a une reconnaissance d'interpellation sur notre territoire par sa présence dans les divers dispositifs de réflexion et d'action pour le logement des personnes fragilisées : PDALHPD, SIAO, commission départementale pour le logement social etc.....

Notre action pour une économie sociale et solidaire est reconnue par ses acteurs : chambre régionale de l'Économie Sociale et Solidaire, AIRDIE, crédit coopératif, France Active, etc.

Entreprendre pour humaniser la dépendance E H D.

Est une société coopérative à capital variable. E.H.D. a été agréée d'intérêt collectif et entreprise solidaire. E.H.D. s'inscrit dans notre réseau associatif habitat et humanisme. Un rapprochement est en cours entre cette structure et la fédération habitat et humanisme.

L'association H&H Gestion Gard

1-Organisation de l'association

1-1-Administration de l'association

La vie associative

Des rencontres statutaires :

Trois conseils d'administration, une assemblée générale ordinaire, douze réunions de bureaux. Les convocations, les ordres du jour et les comptes rendu de ces rencontres sont à la disposition des membres de l'association et de ses sympathisants.

Les démarches réglementaires de déclaration ont été faites dans les temps auprès de la préfecture du Gard.

Des rencontres par centre d'intérêt bénévoles et salariés souvent communes aux deux associations habitat et humanisme Gard et HH Gestion Gard.

Une réunion semestrielle réunit salariées et bénévoles des deux associations sur le fonctionnement des services.

Une réunion tous les mois de veille juridique pour la prévention des expulsions pour chaque dispositif, pension de famille, logement diffus et Inter Médiation Locative.

De nombreuses réunions de commissions : immobilier, attribution de logement, recrutement de salarié, promotion du mouvement et de l'association.

Pour toutes ces réunions les convocations, les ordres du jour et les comptes rendus ont fait l'objet de documents disponibles au siège de l'association.

Des rencontres conviviales entre les membres des deux associations et les ménages logés dans tous nos dispositifs: la fête annuelle du mois de juillet, l'arbre de Noël, la journée du forum des associations et de nombreuses autres propositions plus ciblées par dispositif.

1-2 La comptabilité générale de l'association

La comptabilité est tenue par une salariée de l'association habitat et humanisme Gard dans le cadre d'une convention de mise à disposition de personnel signée entre nos deux associations.

Le détail du compte de résultat et du bilan donne toutes précisions sur les comptes de l'association qui sont publiés au journal officiel suivant les dispositions légales.

Nous donnons ici quelques précisions sur nos recettes et dépenses.

1-2-1 Les recettes 2017 de l'association.

Elles sont classées en quatre groupes : les subventions, les prestations, les honoraires, les dons et libéralités.

1-2-1-1 Les subventions reçues pour l'année 2017.

Nous avons signé en 2017 une convention avec la DDCS pour le dispositif d'intermédiation locative (ILM) que nous développons dans le présent rapport à l'article 5.

La DDCS pour ce dispositif nous a versé 319 640 €. Dans le cadre de conventions signées avec nos partenaires, auxquels nous déléguons l'accompagnement des ménages logés dans ce dispositif, nous leur avons reversés : 103 495 € à l'association Habitat et humanisme Gard, 40 495 € à la Croix Rouge Française et 62 990 € à la Fondation Armée du salut soit un total de 206 980 €.

Le montant restant $319\,640\text{ €} - 206\,980\text{ €} = 112\,660\text{ €}$ est affecté comme suit :

- Sur le dispositif IML location sous location (L/S/L) : **74 860 €**
 - pour couvrir les risques de la L/S/L: 14 000 € pour les impayés de loyer, 14 000 € pour la vacance des logements, 14 400 € pour la dégradation, 2 400 € pour financer le contentieux soit un total de **44 800 €** pour couvrir ces risques.
 - une aide aux sous locataires d'un montant de **30 060 €** affectée par les accompagnants aux ménages en difficultés.
- Le solde de la subvention $112\,660\text{ €} - 74\,860\text{ €} = 37\,800\text{ €}$ est comptabilisé par notre association sur l'exercice 2017 pour assurer le maintien du parc locatif et la gestion de ce dispositif.

De la DDTM : 10 000 €

De Nîmes Métropole pour la mobilisation de logements : 14 000 €

1-2-1-2 Les prestations AMO/MOD : 43 092 €

1-2-1-3 Les honoraires de gestion locative perçus :

Du parc géré en mandat de gestion : 62 518 €

Des actes de gestion locative : 4 595 €

De la gestion locative des Maison Relais : 24 412 €

1-2-1-3 Les dons et libéralités :

L'abandon du remboursement de frais par les administrateurs : 1066 €

Montant total des recettes affectées à l'exercice : 197 483 €.

1-2-2 Les dépenses 2017 de l'association.

Elles sont regroupées pour cette présentation en deux chapitres :

1-2-2-1 La rémunération du personnel

Avec toutes les prestations sociales et autres charges pour un montant de 129 264 €.

1-2-2-2 Les autres dépenses de l'association.

Les achats, les services extérieurs, les impôts, les autres charges de gestion courante pour montant de : 52 416 €.

Montant total des dépenses affectées à l'exercice : 181 680 €

1-3 Carte Professionnelle

Elle a été délivrée à notre association en 2016. Cette carte professionnelle délivrée selon la nouvelle réglementation par la Chambre de commerce du Gard nous permet d'exercer la transaction sur immeubles et fonds de commerce et la gestion immobilière. Carte n° CPI 3002 2016 000 014 775 valable jusqu'au 04 /12/ 2019.

1-4 Les ressources humaines de l'association

1-4-1 Les salariées

Trois salariées à plein temps sont « co-titulaires » de notre de carte professionnelle pour la gestion locative et la transaction sans détention de fonds:

Une pour la gestion locative comptable ;

Une pour le suivi juridique, la gestion des sous location, des assurances... ;

Une pour la mobilisation mandat, la gestion du patrimoine, baux et travaux dans les logements, l'AMO et la MOD.

1-4-2 Les bénévoles

Nous avons engagé plusieurs actions pour recruter de nouveaux bénévoles.

Nous avons suivi les quelques propositions transmises par la Fédération faisant suite à la campagne nationale. Le temps cumulé consacré par les bénévoles à l'association est 1 700 heures.

2-Constituer un parc locatif

Pour respecter l'objet et les agréments de notre association plusieurs critères doivent être respectés pour la constitution de notre parc :

- les critères de la labellisation FAPIL pour les Agences immobilières à Vocation sociale ;
- l'adhésion à la fédération Habitat et humanisme ;
- la règle des quatre P (produit, public, publicité, prix) qui nous exonère des impôts sur les sociétés.

2-1 Produire des logements sociaux.

2-1-2 Par l'AMO¹

Cette activité s'adresse aux propriétaires solidaires voulant rénover un logement à condition qu'il nous en confie sa gestion par un mandat de gestion.

¹AMO : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

Les travaux de réhabilitation sont réalisés dans le cadre d'une convention conclue entre notre association et le propriétaire du bien. Elle est signée quand le montant des travaux estimés est supérieur à celui prévu dans le cadre du mandat de gestion 763 €.

Notre responsabilité civile est assurée pour cette activité auprès de la C E G C.

Notre intervention pour cette mission se décompose en plusieurs phases :

Assistance à la décision :

- Informer le propriétaire des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, les conditions d'octroi des aides, les financements susceptibles d'être attribués.
- Visite et état des lieux, identification des besoins et des attentes, et proposition d'un programme de travaux avec une estimation du coût prévisionnel des travaux.
- Évaluation des subventions pouvant être accordées au propriétaire (maître de l'ouvrage).

Assistance pour concevoir le projet et le montage des dossiers de financement :

- Aide à l'élaboration du programme définitif de travaux et du plan de financement prévisionnel de l'opération.
- Aide au montage et dépôt des dossiers de subventions.
- Aide à la consultation des entreprises et à l'obtention de devis travaux.
- Conseils dans les relations entre le maître d'œuvre et les entreprises.

Assistance au montage du dossier de paiement des subventions :

Aide à la réception des travaux et vérification des factures au regard du projet et des travaux réalisés.

- Aide pour l'établissement du plan de financement définitif de l'opération.
- Aide au montage des différentes demandes de paiement pour chacun des financeurs.
- Aide à l'établissement de la convention, incluant les démarches à accomplir auprès de l'Anah.

Nota Bene : *Notre mission ne se substitue pas aux prestations des autres intervenants et en particulier aux Hommes de l'Art (architecte (maître d'œuvre), bureau d'études, entrepreneurs etc...., qui conservent toutes leurs attributions et responsabilités à l'égard du maître d'ouvrage.*

Nos réalisations AMO 2017 avec l'Anah

Nous avons monté deux dossiers pour des propriétaires solidaires, un sur Alès et un sur Nîmes. La réduction des crédits Anah pour la réhabilitation de logements appartenant

à des bailleurs a été diminuée en 2016. Nos deux dossiers ont été validés par l'Anah en novembre 2016 et ont été réalisées en 2017.

2-1-3 La MOD²

Cette nouvelle activité pour notre association est limitée aux opérations avec la foncière d'habitat et humanisme.

Nous avons signé notre première convention MOD avec la foncière d'habitat et humanisme pour notre opération de **Vergèze**. Par cette convention la foncière d'habitat et humanisme nous délègue la signature d'une grande partie des actes liés aux travaux : permis de construire, marché, demande de subvention etc.....



Où en sommes-nous pour cette opération.

La fédération habitat et humanisme et le comité des engagements de la Foncière habitat et humanisme ont validé ce projet: 41 logements dont 22 logements en pension de famille, 13 en résidence service sociale maison en partage et 6 en logements familiaux PLA I.

Nous avons trouvé un accord avec le propriétaire Habitat du Gard sur le prix de cession ; la commune de Vergèze a donné son accord pour acheter une partie du parc existant. Nous avons déposé et obtenu le permis de construire le 10 décembre 2015.

Nous avons lancé l'appel à candidature pour sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre. L'agence Nevière Architecte a été retenue. La maîtrise d'œuvre nous a remis le DCE fin juin 2016.

Le compromis a été signé le 27 septembre 2016, les arrêtés du financement de l'État nous ont été notifiés en décembre 2016. La foncière, pour ne pas accentuer le retard, a renoncé en janvier 2017 à certaines clauses suspensives du compromis.

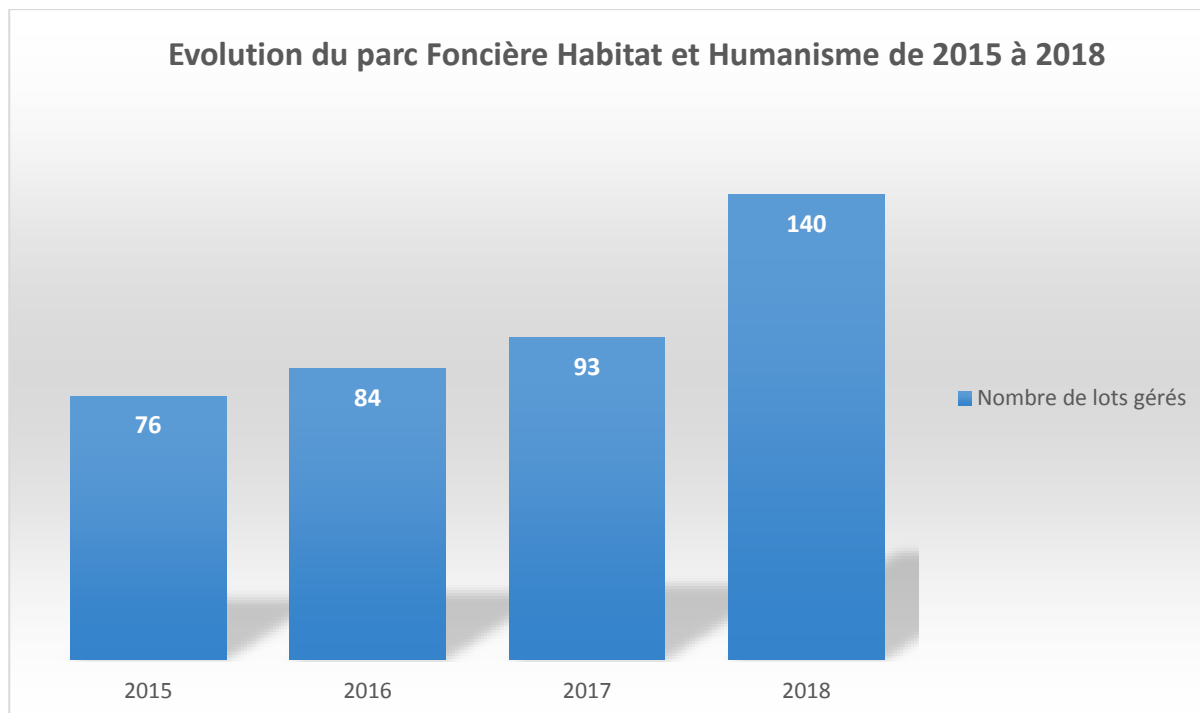
Nous avons pu reprendre en début d'année 2017 les démarches pour le lancement de l'appel d'offre avec une remise des offres pour le 27 mars 2017.

L'acte authentique a été signé avec Habitat du Gard le 27 février 2017.

Les travaux ont commencé en juin 2017 pour une livraison 4ème trimestre 2018.

²MOD : Maîtrise d'Ouvrage Déléguée

Le parc Foncière réalisé en AMO et MOD depuis 2015



Le nombre de logements que nous avons produit avec la foncière était de 76 à fin 2015 et devrait atteindre 140 à fin 2018 soit une progression de 64 logements.

Cette forte progression est l'aboutissement du projet de Vergèze pour 41 logements, de l'acquisition par la foncière des 9 logements de la résidence intergénérationnelle du Buissonet à Alès, de 4 logements objets de donation à la fédération Habitat et Humanisme et de 4 logements appartenant à l'association Habitat et Humanisme Gard qui devraient être apportés à la foncière dans cette période.

2-2 Mobiliser des logements en mandat de gestion auprès de propriétaire solidaire privé et public

Le mandat a une durée de 1 an renouvelable par tacite reconduction, ne pouvant pas excéder 10 ans.

2-2-1 Des critères pertinents pour sélectionner les logements mobilisés.

Le type de logement à mobiliser doit répondre à la demande locative des ménages fragilisés. Nous avons défini sur notre département un périmètre d'intervention relatif aux zones dites tendues où réside une forte tension immobilière sur lesquelles « l'offre de logements est très insuffisante face à une demande extrêmement forte ».

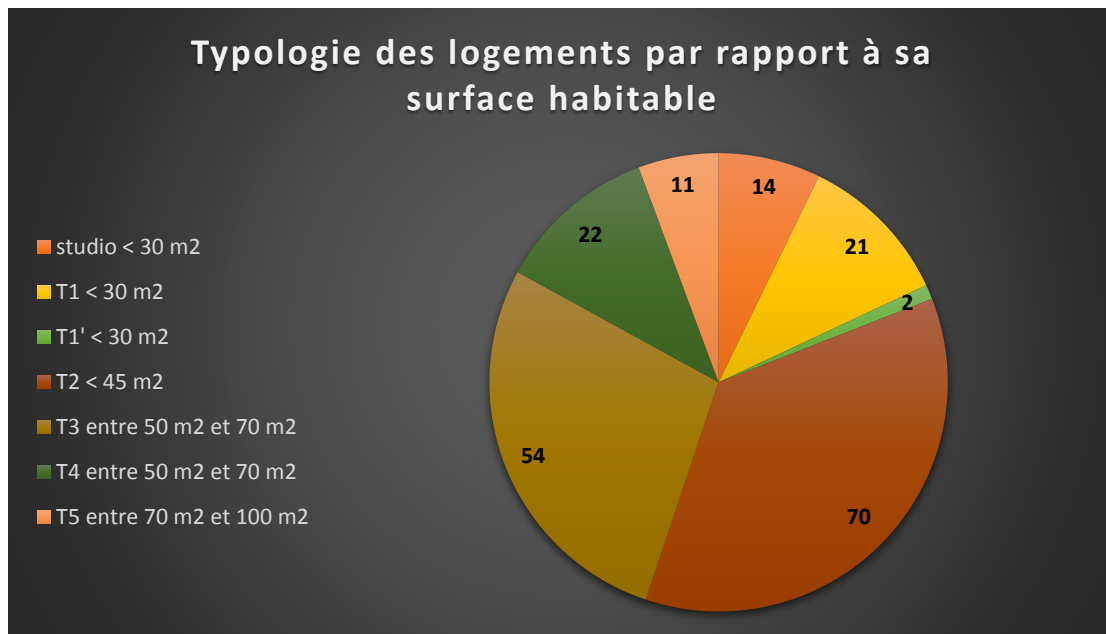
La mobilisation des logements doit prendre en considération d'autres paramètres qui sont les suivants :

- ***L'implantation des logements mobilisés :***

Les logements mobilisés sont implantés en centre-ville dans des quartiers équilibrés. La qualité de l'emplacement est importante pour favoriser la mixité des fonctions

urbaines (commerces, transports, loisirs etc...). Le logement doit se situer sur notre secteur d'intervention et offrir une superficie en cohérence avec la typologie des logements tout en respectant les critères de décence (décret du 30.01.2002).

- **L'adéquation du bien recherché entre la typologie du logement et la surface habitable :**



Il est important de respecter l'adéquation entre la superficie de logement et le public que nous souhaitons loger. Pour ce faire, le logement à mobiliser doit être en adéquation avec la typologie de la famille à reloger (personne seule, mère célibataire avec enfants, couple avec ou sans enfants), avec le marché et avec des logements de petite taille pour des loyers modérés.

- **La fixation des loyers par rapport à la typologie des biens mobilisés :**

Le caractère « social » du niveau du loyer, doit faire l'objet d'une adaptation à notre contexte local, le maximum pouvant être acceptable par notre association étant un loyer inférieur d'au moins 20 % à 30 % à celui du marché locatif privé du même secteur. Le montant des charges locatives liées au logement doit être le plus faible possible pour l'équilibre du budget des ménages.

Les loyers qui constituent pour nous un plafond de référence par rapport à la typologie des logements sont les suivants :

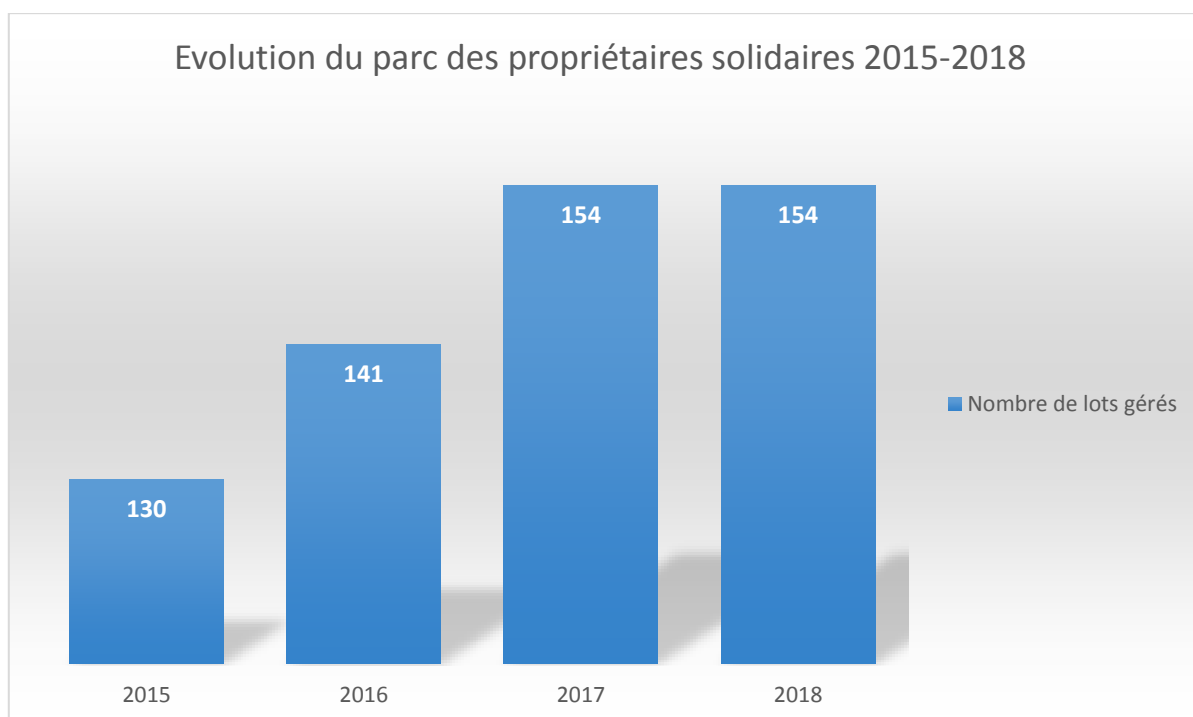
- T2 de 40 m² pour un montant de 290 à 350 €/mois
- T3 d'environ 55 m² pour un montant de 310 € à 360 €/ mois
- T4 d'environ 70 m² pour un montant de 360 € à 420 €/ mois

Le prix du loyer en m² est fixé selon deux paramètres, sa typologie et son implantation.
Le montant de loyer est fixé par zone : zone B1, B2 ou C pour le Gard.

Plafonds de loyers applicables en 2017 en euros/m2 par mois NIMES METROPOLE

	Zone B1 (Ex : Nîmes)	Zone B2 (Ex : Clarensac)	Zone C (Ex : Dions)
Loyer intermédiaire	8,68	8,38	8,38
Loyer social	7,80	7,49	6,95
Loyer très social	6,07	5,82	5,40

Le parc géré par H&H Gestion Gard depuis 2015



Durant la période 2017/2018 la mobilisation sera ralentie pour promouvoir une meilleure parité entre le parc produit avec la Foncière Habitat et Humanisme et le parc mobilisé auprès de propriétaires solidaires.

2-3 Le parc locatif de l'association au 31 décembre 2017

Il est de 247 lots : tous les lots sont en mandat de gestion (voir annexe 1) pour un panel de propriétaire très varié :

- 93 lots pour le compte de la foncière Habitat et Humanisme,
- 109 lots pour le compte de propriétaire solidaire,
- 45 lots pour le compte d'institutionnel : communes, CCAS, association, fondation et parc public.

177 appartements sont conventionnés, 102 en Anah avec ou sans travaux et 75 avec l'État en PLA-I et PLUS.

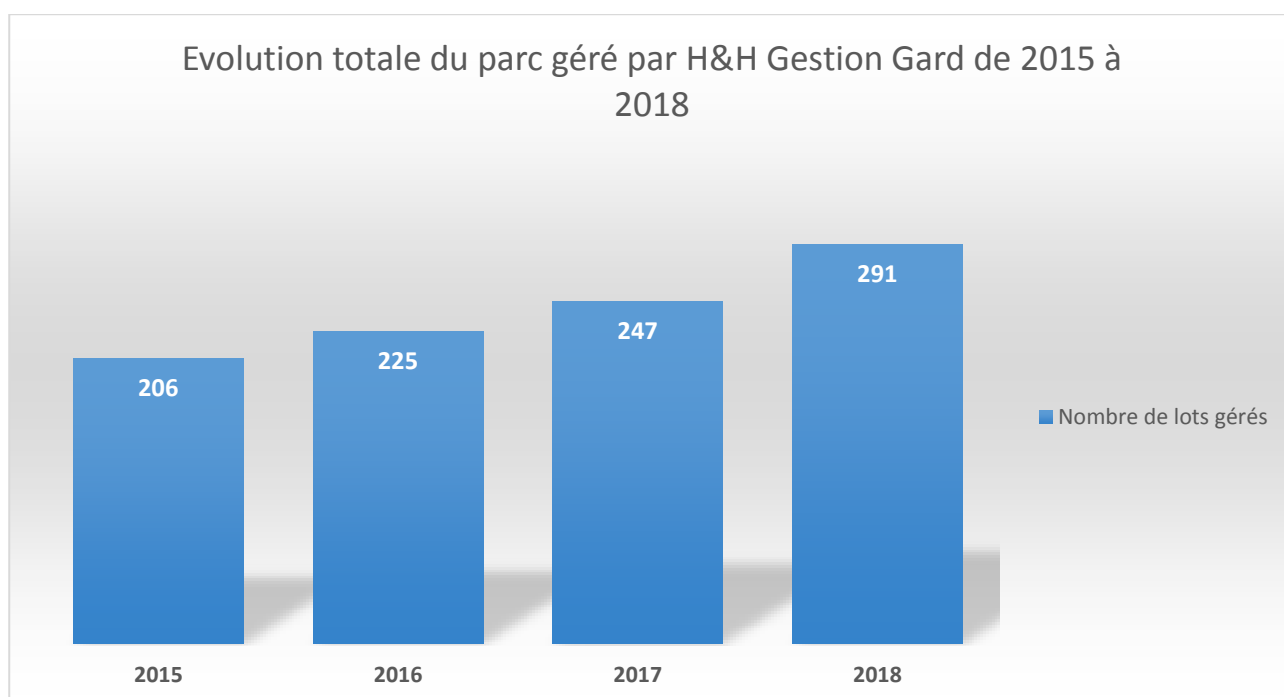
48 appartements sont en loyers libres. Les propriétaires, lors de la signature du mandat de gestion ont accepté une baisse du loyer de 25 à 30 % du prix du marché pour respecter notre éthique.

2-4. Evolution du parc de 2016/2017

Nous avons perdu 1 logement sur l'année 2017 :

- Résiliation du mandat par le propriétaire après un différend sur le montant du loyer.

Nous avons mobilisé 22 nouveaux lots sur l'année 2017 : 17 logements, 3 garages, 2 commerces



L'évolution totale du parc locatif sur la période sera forte passant de 206 lots en 2015 à 291 lots en 2018 selon notre prévision soit une progression de 85 lots.

3 Entretien le parc locatif

La gestionnaire chargée du patrimoine intervient en cas de dysfonctionnements en cours de location, lors de la relocation et du rendu du logement au propriétaire :

- Identification des dysfonctionnements et détermination des responsabilités (propriétaire ou locataire),
- Assistance à la réalisation des travaux.

3-1 Sur le parc foncière

La foncière a initié en 2016 un plan dit PSP pour l'entretien de son patrimoine. Dans le cadre du PSP nous avons réalisé des travaux pour plusieurs immeubles :

- Immeuble rue Villars à Nîmes, important travaux d'entretien pour un montant de : 15 925,91 € TTC
 - Immeuble rue Griffeuille à St Gilles, transformation d'appentis en 4 garages.
 - Immeuble rue Notre Dame à Nîmes réfection des toitures
- Ainsi que de nombreuses interventions dans le cadre du mandat de gestion.

3-2 Sur le parc des propriétaires solidaires

Par le mandat de gestion nous pouvons ordonner pour le compte des propriétaires 763 € de travaux par logement et par an. Dans ce cadre, nous avons ordonné 100 interventions pour un montant de 15 500 €
Nous avons également ordonné avec l'accord des propriétaires 4 interventions pour un montant de travaux de 10 000 €.

4-La Gestion Immobilière

Nous avons souscrit pour notre association une garantie financière pour un montant de 320 000 € auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions (CEGC) et notre RC auprès de l'assureur Générali.

4-1 La Gestion Locative

La gestion immobilière consiste à :

- . Rédiger les contrats de location en fonction du type de dispositif,
- . Établir des états des lieux d'entrée et de sortie,
- . Délivrer une quittance,
- . Encaisser les loyers et autres ressources,
- . Régulariser les charges locatives,
- . Suivi des assurances multirisques habitations des locataires,
- . Gérer les travaux ou entretiens nécessaires,
- . Gestion et garanties contre les loyers impayés,
- . Reddition trimestrielle des comptes bailleurs,
- . Aide à la déclaration des revenus fonciers,

Des liens conventionnels signés³ entre les partenaires en charge de l'accompagnement des ménages.

4-1-1 Un parc locatif diversifié.

Au 31 décembre 2017 nous gérons 202 lots en bail 89, 45 lots en pension de famille, 40 lots en location sous location pour le dispositif IML, soit un total de 287 lots.

³Voir annexe 1

60 lots pour l'association habitat et humanisme Gard :

45 logements en résidence sociale Maison Relais, 24 pour la Margeride et 22 pour Lou Récantou ;
4 logements propriété de l'association Habitat et Humanisme ;
11 logements en sous location dispositif IML.

48 lots pour la Foncière habitat et humanisme :

10 logements en Résidence service sociale de l'Enclos Rey,
1 bureau en Résidence service de l'Enclos Rey,
4 garages,
33 logements familles en diffus.

32 lots pour la Fondation armée du salut

12 logements en bail 89 ;
20 logements en location sous location dispositif IML.

18 lots pour la Croix Rouge Française

9 logements en bail 89,
9 logements en location sous location dispositif IMI

154 lots pour des propriétaires solidaires :

13 logements pour l'association Protestante d'Assistance ;
7 logements pour le CCAS de la commune de Générac ;
14 logements et 2 commerces pour la commune de Manduel ;
118 logements pour d'autres propriétaires solidaires.

4-1-2 66 ménages sont entrés dans notre parc en 2017.

C'est une année exceptionnelle : 15 ménages entrés dans les résidences sociales et 51 ménages entrés dans les logements familles.

Les indicateurs de gestion :

Compte tenu des éléments exposés supra nous avons réalisé:

- • pour les logements en mandat de gestion et ceux en location sous location, une moyenne mensuelle de 213 quittances par mois, soit pour l'année 2 555 quittances pour un montant appelé de 1 065 236 €. Cela représente un loyer moyen de 417 €.
- • pour les pensions de famille : 45 quittances par mois soit 543 quittances pour l'année, pour un montant appelé de 231 100 €. Cela constitue un loyer moyen de 426 €.

Pour l'ensemble du parc nous avons réalisé 3 098 quittances :

1 296 336 € et perçu au titre de l'Allocation logement (CAF/MSA) 747 681 € soit **58 %** du montant appelé.

Le taux d'encaissement global des loyers est de **98 %**.

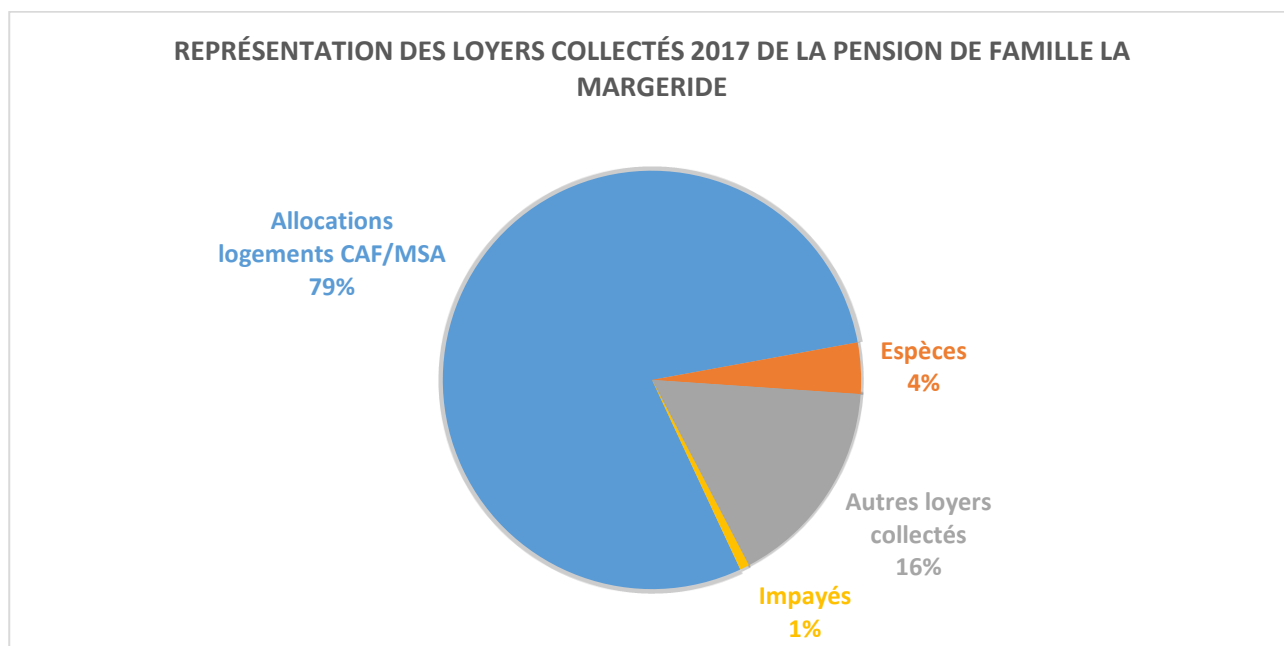
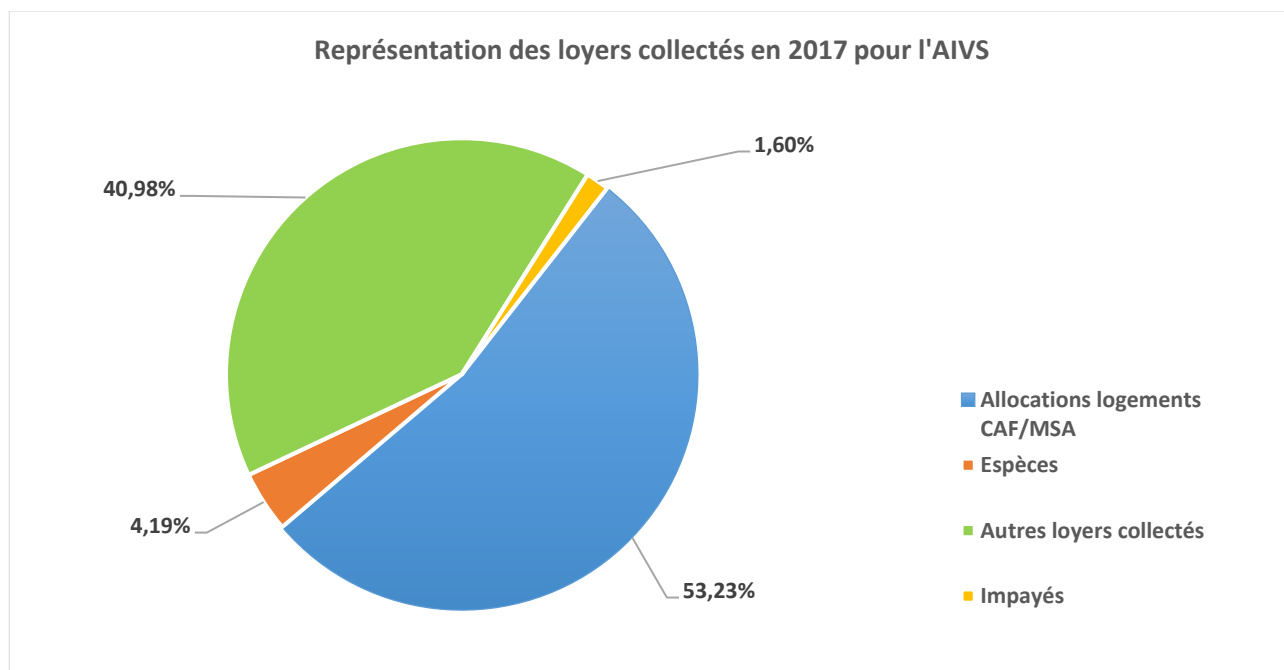
Les impayés de loyers sur l'année 2017 pour l'ensemble du parc représentent 18 629 € soit **1,44 %** du quittance global.

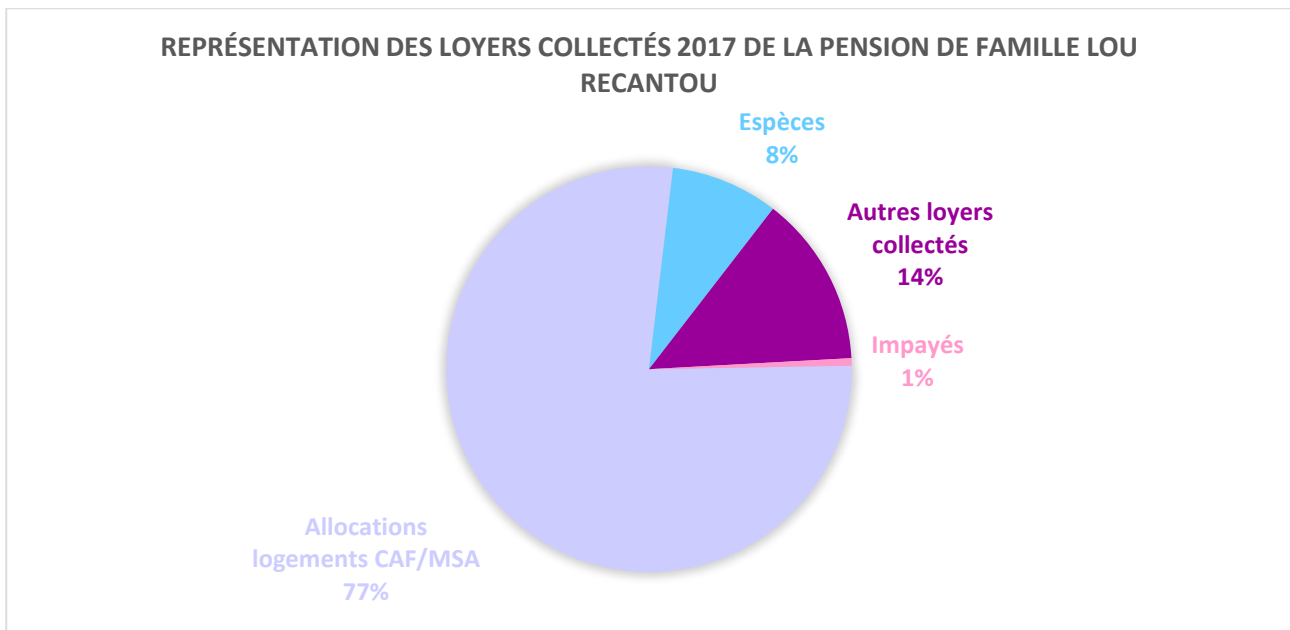
Les honoraires de gestion que nous avons reçus pour le diffus de 62 518 € représentent **5,87 %** des loyers appelés.

Notre gestion par logement est d'environ 309 € par an.

Nous avons facturé 4 595 € en frais d'actes.

Et, nous faisons quatre redditions des comptes propriétaires par an.





Voir en annexe les statistiques Gestion immobilière pour les différents dispositifs.

4-1-3 Notre gestion locative en conformité avec la charte des AIVS

- Montage des dossiers nécessaires à l'obtention d'assurances en loyers impayés, dégradations et vacance. 41 propriétaires bailleurs ont souscrit par notre intermédiaire une assurance « loyers impayés et dégradations » auprès de la SADA.

- Montage des dossiers nécessaires à l'obtention d'un financement du dépôt de garantie, frais d'agence, 1er loyer en fonction de la situation du candidat et le demande de convention de cautionnement en cas d'impayés de loyers,

- Mise en place si besoin d'une mesure d'accompagnement socio-éducatif liée au logement pour un meilleur suivi du ménage locataire.

- Réalisation de commission d'attribution pour concertation sur un diagnostic social du candidat au logement pour vérifier l'adéquation loyer/ressources/nature du logement. La gestionnaire du service gestion locative est présente au sein de ces commissions.

5- le dispositif d'InterMédiation Locative (IML)

Engagé depuis 2009 dans ce dispositif avec l'État, l'association Habitat et Humanisme Gard est un partenaire reconnu au plan local. Le transfert de la carte d'agent immobilier à l'association HH Gestion Gard a entraîné un changement de signataire de la convention : c'est désormais HH Gestion Gard qui perçoit la subvention IML et qui a la responsabilité de sa gestion et de la mise en œuvre de l'action.

Ce dispositif se décline selon deux modalités d'accueil :

L'intermédiation locative location/sous-location

L'intermédiation locative mandat de gestion

et s'appuie sur un accompagnement renforcé des familles logées.

La convention porte sur l'année 2017 et comporte des objectifs chiffrés en matière de nombre de logements mobilisés dans les deux cas de ce dispositif.

Pour mener à bien cette mission, et atteindre ces objectifs, H&H Gestion Gard a constitué un groupement de partenaires avec la Croix Rouge Française (CRF) la Fondation Armée du Salut (FADS) – CHRS Les Glycines et l'association habitat et humanisme Gard.

Tableau des objectifs

	FADS – CHRS « Les Glycines »		CRF		HH Gard		TOTAL
	Location / sous- location	Mandat	Location/ sous- location	Mandat	Location/ sous- location	Mandat	
Objectifs de la convention	20	10	10	10	10	45	105
Objectifs atteints au 31/12/2017	19	8	9	9	10	45	100 (95 %)

5-1 L'Intermédiation Locative Location/Sous-Location (IML LSL)

Nos partenaires louent par notre intermédiaire un logement à un propriétaire et le sous-loue à un ménage. Le ménage occupant signe une Convention d'Occupation Temporaire (COT) d'une durée de 3 mois renouvelable sans pouvoir pas excéder 18 mois. Le bail glissant n'est pas l'issue privilégiée mais une solution possible.

L'attribution des logements

En 2017, 19 nouveaux ménages ont été logés et accompagné selon ce dispositif.

Chaque attribution est le fruit de l'étude de plusieurs dossiers de candidatures évalués par les travailleurs sociaux des partenaires et présentés en commission d'attribution.

La vacance des logements

Au 31/12/2017, 5 logements en IML LSL étaient vacants : 3 récemment libérés et 2 nouvelles captations en cours d'attribution.

Le temps moyen de vacance des logements en sous-location est en moyenne de 2 mois : choix des candidatures et remise en état du logement à la sortie d'un ménage. Nous devons être vigilants à ce que la vacance ne soit pas supérieure à 3 mois, car le partenaire titulaire du bail principal continue de payer ses loyers au propriétaire.

Le public

Le public visé par l'IML L/S/L se compose « des ménages déjà inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer une alternative à l'hébergement en structure collective ou à l'hôtel ».

Au 31/12/2017, 35 ménages étaient logés dans le dispositif IML L/S/L.

L'accompagnement social auprès du public logé en IML L/S/L a pour vocation de :

- faciliter l'installation dans le logement, le quartier, la ville ;
- s'approprier son environnement, les droits et obligations incombant aux sous-locataires ;
- se familiariser avec le budget et les démarches administratives inhérentes à ce nouveau statut ;
- gommer les freins à l'accès au logement ;
- travailler l'accès à un logement pérenne.

Au moins une visite mensuelle par le partenaire est réalisée au domicile des sous-locataires.

De ce fait, ne relèvent pas du dispositif toutes personnes :

- n'ayant pas les moyens de s'acquitter d'un loyer et des charges afférentes au logement (électricité, gaz, eaux, assurance...) ;
- ayant besoin d'être soutenu dans d'autres domaines que ceux cités précédemment, sans être en capacité d'aller chercher ce soutien par soi-même ;
- ayant besoin de plus de 18 mois pour gommer les freins à l'accès au logement ;
- refusant les solutions envisageables pour améliorer leur situation ;
- refusant tout accompagnement.

Les sorties des ménage logés dans ce dispositif IML L/S/L.

9 ménages sont sortis en 2017. La majorité des ménages sortant ont signé un bail classique. L'IML L/S/L demeure donc un bon tremplin vers le logement autonome.

Aucun glissement de bail n'a été conclu. Envisageables lorsque le ménage occupe un logement appartenant à SFHE, un glissement de bail aurait pu être conclu en 2017 mais il a été refusé par SFHE car le ménage présentait trop de difficultés financières et un encombrement du logement inacceptable pour le bailleur. Ces problématiques vont être retravaillées avec la famille afin de représenter sa demande de glissement de bail.

5-2 L'Intermédiation locative en mandat de gestion (IML MG)

Un propriétaire privé confie son logement en gestion à notre association ayant le statut d'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS). Cela est contractualisé par la signature d'un mandat de gestion.

Les ménages logés selon ce dispositif, signent un contrat de location de 3 ans minimum renouvelable tacitement. Elles sont locataires en titre de leur logement.

L'attribution des logements

Les demandes de logements en IML MG font l'objet d'un traitement interne, entre les partenaires associés au dispositif et l'association HH Gestion Gard.

Les demandes sont collectées suite à l'émission d'une offre précise de logement, à travers du réseau association œuvrant pour le logement des ménages fragilisés dont fait partie le SIAO. Les orientations faites par le SIAO restent prioritaires si elles correspondent bien au dispositif.

La DDCS et le SIAO sont invités à la commission d'attribution organisée par notre association.

En 2017, 8 logements en IML MG ont été attribués soit un turn over de 12 % du parc pour ce dispositif.

Plus de 20 demandes ont été étudiées, notamment au travers d'entretiens individuels menés par une CESF d'H&H Gard en amont de la commission d'attribution.

En temps normal, la procédure d'attribution en elle-même (entre la diffusion de l'offre et la signature du bail) prend environ 1,5 mois.

La vacance des logements

Au 31/12/2017, aucun logement en IML MG était vacant.

Le public

Au 31/12/2017, 65 ménages étaient locataires de l'IML mandat de gestion (IML MG). L'essentiel des ménages intégrant un logement en IML MG était déjà dans un logement avant leur arrivée dans le dispositif. Par conséquent, les freins à l'accès au logement ont été travaillés en amont.

L'accompagnement des locataires de l'IML MG est donc davantage ciblé sur l'installation. Cependant, la précarité des ménages-locataires les rend particulièrement vulnérables au moindre incident de vie. L'accompagnement est ensuite rythmé par ces accidents de parcours mais reste, pour autant, ciblé autour du logement (apurement d'un impayé, remplacement d'un bien défectueux...). Face aux autres besoins, le locataire est orienté vers les services compétents s'il n'a pas su les saisir par lui-même. 8 visites par an sont préconisées aux partenaires par la convention IML.

Les sorties

8 ménages ont quitté leur logement en IML MG.

6-La veille juridique : outil de sécurisation du rapport locatif et de la prévention des expulsions.

Une complémentarité nécessaire entre notre association pour la gestion locative, le pôle social d'habitat et humanisme Gard et les partenaires de l'accompagnement pour une partie du dispositif intermédiation locative (IML): la fondation armée du salut (FADS) et la croix rouge française (CRF).

Notre groupe associatif constitue l'équipe pluridisciplinaire qui intervient dans le cadre de la gestion locative adaptée (GLA) engagement des agences immobilières à vocation sociale (A.I.V.S.). Nous devons collectivement prendre en compte les risques locatifs pour donner aux propriétaires solidaires des informations sur la situation de leur locataire dans le cadre du mandat de gestion.

Nous avons identifié cinq principaux risques locatifs à prendre en compte au titre de la veille juridique pour éviter la sanction : l'expulsion du locataire.

Deux réunions mensuelles rassemblent l'équipe pluridisciplinaire une pour le dispositif IML et une autre pour les ménages logés dans le parc diffus. L'objet de ces réunions est d'analyser collectivement les situations afin d'apporter la meilleure réponse possible. Le déclenchement de la procédure contentieuse peut ainsi être une décision collective souhaitée par les accompagnants s'il la juge nécessaire et pertinente vis-à-vis du locataire.

La complémentarité des deux missions gestion locative et accompagnement traduit l'essence même du projet de l'AIVS : favoriser l'accès et le maintien du locataire dans un logement adapté tout en assurant une gestion locative sécurisée au propriétaire.

6-1 Une gestion rigoureuse des retards de paiement et d'impayés de loyer

A l'issue de chaque réunion mensuelle sur la prévention des expulsions, HH Gestion Gard met en œuvre les relances suivant le calendrier précis imposé par le Fonds de Solidarité Logement (FSL) et/ou l'assurance en impayés de loyers contractée par propriétaire (lettres, appels téléphoniques, visite à domicile, proposition de rendez-vous).

Si la phase amiable échoue, HH Gestion Gard engage la procédure contentieuse (déclaration CAF, commandement de payer, assignation) jusqu'au commandement de quitter les lieux et le cas échéant l'expulsion.

La mise en œuvre d'expulsion est rarissime et fait l'objet en parallèle de recherche de solution d'hébergement.

Parallèlement à la phase contentieuse des démarches complémentaires sont engagées en partenariat avec Habitat et Humanisme Gard et les partenaires FAS et CRF:

- Signalement du commandement de payer à la CCAPEX
- Signature de plan d'apurement
- Mobilisation d'aides financières et des garanties (FSL,...)

- Sollicitation de mesures d'accompagnement social (MASP, ASL, AVDL, Tutelle,...)
- Recherche de mutation en interne ou externe
- Orientation vers un autre dispositif

6-2 Reprise du logement avant expulsion

Les actions proposées par l'association pour favoriser le traitement à l'amiable de l'impayé de loyers ne sont possibles que si le locataire est partie prenante dans la recherche de solutions. Des locataires en impayés de loyers coupent tout contact avec l'accompagnant référent. Cette situation empêche de trouver à temps des solutions et peut donc conduire à une expulsion. Ce refus de mobilisation peut se comprendre et s'expliquer mais, pour notre association, il s'agit de ne pas renoncer à renouer le contact et de rappeler au locataire qu'un accompagnement est toujours possible, quelle que soit l'étape de la procédure contentieuse.

Ainsi, même lorsque le contact est rompu avec l'accompagnant référent, notre association met un point d'honneur à éviter une phase de contentieux trop lourde et trop longue pour les locataires comme pour les propriétaires.

Notre association a repris la main sur trois dossiers en 2017.

L'efficacité de l'équipe de bénévoles a permis la libération et la remise en état des logements sans attendre l'expulsion du locataire par la force publique, ce qui a permis une remise en location plus rapide et évité des frais contentieux supplémentaires.

Une seule expulsion par la force publique est envisagée pour avril 2017.

Garantir le paiement du loyer aux propriétaires.

Jusqu'au 31 mars 2016, les propriétaires, qui n'ont pas toujours les moyens d'assumer le non-paiement de leurs loyers (prêt en cours, paiement des charges...), pouvaient s'assurer auprès de la MACIF en garantie des impayés de loyers et dégradations (cotisation à 3% des loyers quittancés).

Depuis le 1^{er} avril 2016, pour les propriétaires qui le souhaitent, la nouvelle assurance pour les impayés de loyers est la SADA. Après une année d'essai, notre bilan est plutôt mitigé au regard du montant de la prime : 130 € de cotisation annuelle par lot plus 4,9 % du loyer quittance incluant les charges locatives.

Si la SADA a accepté la prise en charge d'un impayé de loyer à la sortie d'un locataire elle impose toutefois le recours systématique à l'huissier en plus des relances écrites, alors que nous privilégions de notre côté le dialogue.

En revanche pour ce qui est de la dégradation, SADA est beaucoup plus exigeante que ne l'était la MACIF, et ses critères sont trop peu applicables en cas de sortie du locataire.

6-3 La justification annuelle pour le locataire de son assurance habitation responsabilité civile.

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs auprès de la compagnie d'assurance de son choix. Cette assurance sert à le couvrir contre les risques locatifs

(principalement, dégâts des eaux, incendie, explosion). Le locataire justifie obligatoirement de cette assurance lors de la remise des clefs (attestation d'assurance), puis chaque année à la demande du bailleur. S'il ne le fait pas, le bailleur peut résilier le bail ou souscrire une assurance à la place du locataire en lui répercutant le montant de la cotisation sur le loyer. Une relance systématique est faite chaque mois aux locataires en défaut d'assurance avec le quittancement.

En 2017 nous avons assuré pour compte 3 ménages afin de leur éviter une expulsion. HH Gard se substitue au propriétaire en faisant l'avance du paiement de cette assurance qui se trouve quittancée mensuelle au locataire.

6-4 La dégradation du logement

Les visites au domicile des locataires permettent de vérifier le bon entretien du logement et de maintenir un lien de proximité avec eux. Elles ont également pour objectif de rencontrer le voisinage en cas de comportement inadapté du locataire.

Les visites à domicile peuvent être complétées par une visite technique de la personne chargée du patrimoine. Cela permet de limiter les problèmes de dégradation dans les logements et de minimiser les retenues sur le dépôt de garantie pour remise en état. Les demandes de travaux sont très variables : changement de chasse d'eau, mise en jeu de portes coulissantes de placard, aide à l'aménagement : pose d'étagères et de tringles... Lorsque les interventions nécessitent l'intervention d'un professionnel ou qu'elles sont à la charge des propriétaires, la chargée de patrimoine mobilise des artisans de notre réseau.

6-5 le trouble du voisinage

Comme tout bailleur, nous sommes parfois confrontés à des troubles du voisinage créés ou subis par nos locataires.

Nous les assistons dans leurs démarches auprès des autorités publiques (police ou 23 gendarmerie) et privilégions la conciliation à l'amiable autant que possible. Parfois la seule réponse reste la proposition de relogement.

6-6 Le risques de sur-occupation du logement.

La notion de sur-occupation est définie à l'article D 542-14-2° du Code de la sécurité sociale. En fonction du nombre de personnes, le logement doit avoir une surface minimale.

Toutefois une famille peut être rentrée dans un logement, s'être intégrée dans un quartier et ne pas souhaiter en partir malgré plusieurs naissances ultérieures. Mais lorsque les conditions de vie ne sont plus adaptées, l'accompagnant aide le ménage a déposé une demande de logement social auprès des bailleurs publics en adaptant ses critères de recherche à sa composition familiale, à ses ressources, ou une mutation au sein de notre parc.

7-L'impact social du mouvement sur notre territoire.

Il ne se limite pas au logement des ménages.

Notre mouvement a investi sur le Gard plus de 2 000 000 € pour l'achat d'immeubles et la réalisation de travaux sur ses immeubles.

Notre association emploie directement 3 salariés et 9 pour l'association habitat et humanisme Gard.

Nous avons versé au titre du loyer encaissé pour leur compte 1 300 000 € à nos propriétaires.

En dehors de ces éléments chiffrés, nous contribuons modestement à la mise en place de politiques publiques du logement.

A l'échelon départemental nous participons à toutes les instances des différents dispositifs concernant le logement, en suivant les différentes instances des dispositifs suivants : PDALHPD, SIAO, DALO

Actions de terrain nous sommes le principal opérateur en partenariat du dispositif IML de l'État et nous avons répondu et présenté et réalisé un projet à l'appel à projet de Conseil Département sur les résidences services (maisons en partage).

Au niveau des mairies et de leurs CCAS, nous pratiquons l'assistance à Maîtrise d'ouvrage citée supra, qui leur permet des réalisations locales en pleine propriété.

8-Partenariats

Notre association poursuit le développement de partenariats.

Pour son pôle social avec l'association Habitat et humanisme Gard, la Croix Rouge Française, la Fondation Armée du Salut.

Auprès du bailleur social : la société française d'habitat social (SFHE).

De nombreux partenariats avec les associations locales qui nous proposent des locataires : ALG, la CLEDE, Espélido, Le Secours catholique, L'ADAPEI, etc.....

9-Conclusion et perspective pour l'année 2018

Nous remercions toutes les personnes qui nous ont fait confiance pour cette année 2017 si riche pour notre association : 20 nouveaux logements mobilisés et 66 ménages accueillis sur notre parc dans les différents dispositifs gérés par notre association.

Dans les deux années à venir nous poursuivrons la recherche d'une parité entre le parc foncière habitat et humanisme et le parc des propriétaires solidaires. En fonction des actions en cours et des prévisions cette parité devrait pouvoir s'établir à 150 logements Foncière et 150 logements propriétaire solidaires. Cette parité recherchée devrait être facilitée par l'achat par la foncière d'immeubles que nous gérons depuis de nombreuses années pour des propriétaires solidaires.

Une action de prévention des expulsions engagées donnant des résultats sur le taux d'impayé maîtrisé.

Depuis la fin d'année 2016 nous avons engagé entre les deux associations H&H Gestion Gard et HH Gard une réorganisation pour constituer deux pôles principaux : un pour l'administration et un pour l'accompagnement des ménages logés ; deux pôles

transversaux un pour la communication interne et externe et un pour les ressources financières hors demande de subvention pour les dispositifs État accompagnement.

Le pôle administration a été regroupé dans les bureaux agrandis 41 rue du Grand couvent et le pôle accompagnement a plus de place 41 rue Van Dyck.

Le cahier des procédures a été réécrit pour prendre en compte cette nouvelle organisation qui est opérationnelle depuis le 1^{er} avril 2017 et qui a été validée par les assemblées générales des deux associations.

Le Président

Régis BERNHART.

10-Lexique

A.I.R.D.I.E. Association Loi 1901, financeur solidaire de la création d'entreprise.

A.L.G. Association pour le Logement dans le Gard

A.M.O. Assistance à Maîtrise d'ouvrage

A.N.A.H. Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

A.P.L. Allocation Personnalisée pour le Logement

A.S.S. Allocation Spécifique de Solidarité

A.T.G. Association Tutélaire de Gestion

A.I.V.S. Agence Immobilière à Vocation Sociale

C.A.F. Caisse des Allocations Familiales

C.C.A.S. Centre Communal d'Action Sociale

C.C.I. Chambre de Commerce et d'Industrie

C.ESF Conseillère en Économie Sociale et Familiale

C.D. Conseil Départemental

C.H.R.S. Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale

C.H.U. Centre Hospitalier Universitaire

C.M.S. Centre Médico-social

C.O.T. Convention d'Occupation Temporaire

D.D.C.S. Direction Départementale de la Cohésion Sociale

D.D.T.M. Direction Départementale des Territoires et de la Mer

D.R.J.S.C.S. Direction Régionale de la Jeunesse, des Sports et de la Cohésion Sociale

E.S.A.T. Établissement ou Service d'Aide par le Travail

F.A.P.I.L. Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement

F.A.D.S. Fondation de l'Armée du Salut

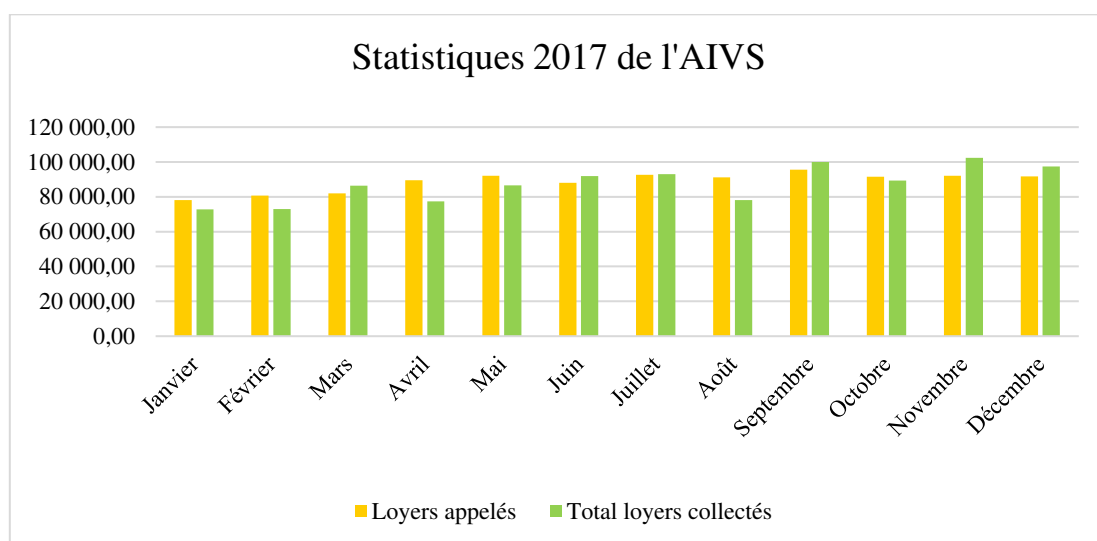
F.S.L. Fonds Solidarité Logement

H&H Habitat et Humanisme

I.M.L. Inter Médiation Locative
L.C.R. Local Collectif Résidentiel
M.A.S.P. Mesure d'Accompagnement Social Personnalisé
M.S.A. Mutualité Sociale Agricole
M.O.D Maître Ouvrage Déléguee
P.D.A.L.H.A.I. Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement
PLA-I Prêt Locatif Aidé d'Insertion
PS Propriétaire Solidaire réalisant des travaux sans subventions
R.S.A. Revenu de Solidarité Active
P.S.T. Programme Social Thématique
S.A.V.A. Service d'Accompagnement vers la Vie Autonome
S.F.H.E. Société Française d'Habitations Economiques
S.I.A.O. Service Intégré d'Accueil et d'Orientation
U.N.A.F.A.M. Union Nationale des Amis et des Familles des Malades Psychiques
VERSPIEREN Assurance pour les professionnels de la construction

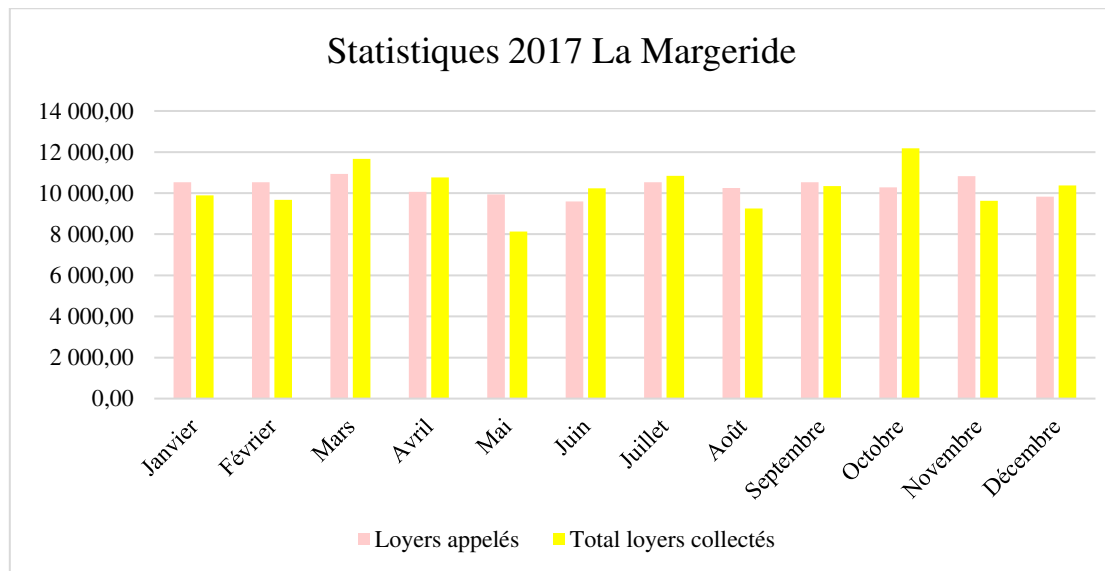
Annexe 1

Statistiques année 2017 de l'AIVS												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Loyers appelés	78 202,28	80 646,63	81 975,72	89 576,95	92 120,36	88 010,33	92 656,84	91 214,05	95 612,64	91 493,37	92 073,32	91 653,70
Nombre de quittances	192	198	197	206	217	219	219	221	222	221	220	223
Total CAF APL/AL/MSA	41 401,13	43 970,06	43 968,88	44 820,59	49 617,63	48 283,22	47 604,99	50 483,35	46 033,95	49 189,89	51 706,34	49 904,69
Espèces	3549,32	3199,95	4443,10	2720,19	3801,28	3808,86	4254,56	3710,91	4923,49	3968,06	3377,8	2896,84
Autres encaissements	27 805,45	25 813,73	37 905,70	29 882,27	33 212,95	39 786,87	41 192,63	23 891,26	48 948,43	36 155,42	47 333,63	44 575,44
Total loyers collectés	72 755,90	72 983,74	86 317,68	77 423,05	86 631,86	91 878,95	93 052,18	78 085,52	99 905,87	89 313,37	102 417,77	97 376,97
Résultat mensuel	-5 446,38	-7 662,89	4 341,96	-12 153,90	-5 488,50	3 868,62	395,34	-13 128,53	4 293,23	-2 180,00	10 344,45	5 723,27



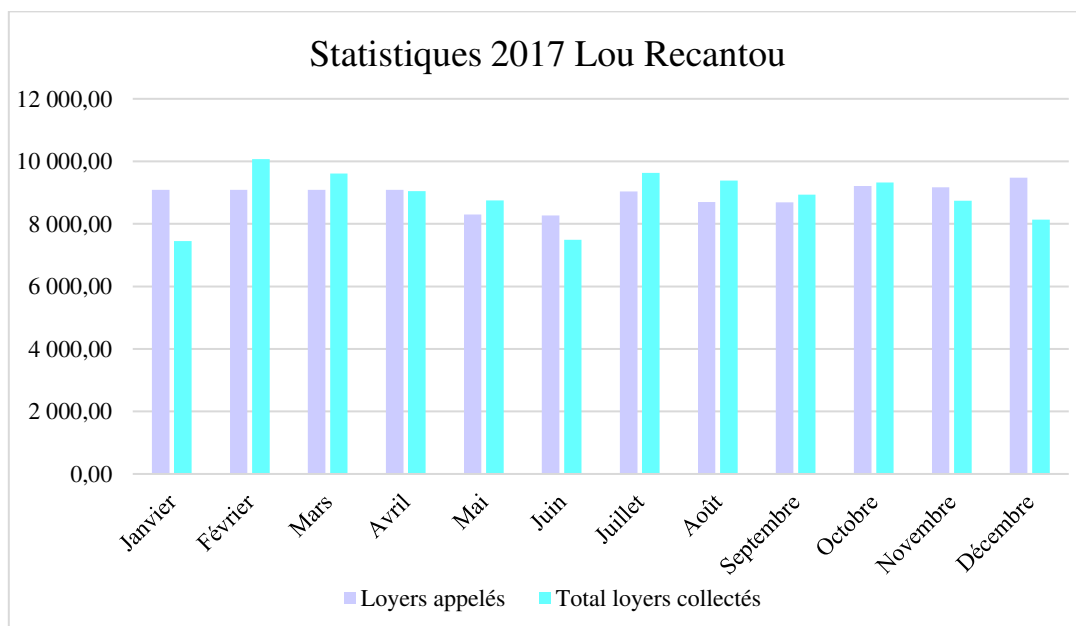
Statistiques année 2017 de La Margeride												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Loyers appelés	10 530,56	10 530,56	10 944,06	10 064,56	9 945,79	9 602,06	10 534,06	10 255,35	10 534,06	10 282,46	10 829,36	9 824,56
Nombre de quittances	24	24	24	23	22	22	24	24	24	23	24	24
Total CAF APL/AL/MSA	7 894,97	8 170,11	8 079,87	8 311,51	7 455,87	8 262,87	8 534,87	7 803,87	7 801,83	10 010,84	7 714,83	7 907,83
Espèces	841	527,5	495,3	649,00	527,00	473	52,00	350	633	112	52,00	192
Autres loyers collectés	1 150,84	969,50	3 091,34	1 799,10	155,46	1 494,16	2 255,20	1 100,20	1 903,20	2 065,27	1 867,29	2 271,50
Total loyers collectés	9 886,81	9 667,11	11 666,51	10 759,61	8 138,33	10 230,03	10 842,07	9 254,07	10 338,03	12 188,11	9 634,12	10 371,33
Résultat mensuel	-643,75	-863,45	722,45	695,05	-1 807,46	627,97	308,01	-1 001,28	-196,03	1 905,65	-1 195,24	546,77

Statistiques 2017 La Margeride



Statistiques année 2017 de Lou Recantou												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Loyers appelés	9 093,38	9 093,38	9 093,38	9 093,38	8 297,66	8 265,64	9 034,44	8 700,52	8 694,02	9 207,44	9 175,13	9 474,55
Nombre de quittances	22	22	22	22	21	21	22	22	21	22	22	22
Total CAF APL/AL/MSA	5 827,02	7 519,26	6 825,26	7 045,00	6 670,88	5 953,88	7 451,13	7 787,75	7 445,03	6 493,03	7 625,97	6 102,57
Espèces	696,8	1 486,00	1 608,3	1 517,85	1 301,46	1 095,68	582,10	350,72	0	562,6	0,00	0,00
Autres loyers collectés	922,05	1 071,16	1 176,88	485,93	779,42	445,58	1 601,14	1 245,05	1 490,19	2 269,36	1 119,37	2 032,98
Total loyers collectés	7 445,87	10 076,42	9 610,44	9 048,78	8 751,76	7 495,14	9 634,37	9 383,52	8 935,22	9 324,99	8 745,34	8 135,55
Résultat mensuel	-1 647,51	983,04	517,06	-44,60	454,10	-770,50	599,93	683,00	241,20	117,55	-429,79	-1 339,00

Statistiques 2017 Lou Recantou



« Anah très social, social, intermédiaire avec travaux ou sans travaux ».

Le conventionnement proposé par l'Agence National de l'Habitat « ANAH » a pour objectif de développer une offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés. Pour ce faire, l'ANAH propose au propriétaire bailleur de conclure une convention par laquelle celui-ci s'engage à louer son bien à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyers modérés. En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie de la déduction fiscale spécifique Borloo ancien avec des taux de déduction fiscale modulés en fonction de l'engagement social du propriétaire.

Les différentes conventions :

Le conventionnement sans travaux :

Si le logement est décent, le propriétaire peut directement conventionner avec l'ANAH : il s'engage à louer ce logement à un niveau de loyer maîtrisé pendant 6 ans; en contrepartie, il bénéficie d'une déduction fiscale sur ses revenus locatifs de 60% pour un loyer social. Le loyer social est pratiqué sur la base des ressources du locataire qui peut bénéficier de l'APL que le propriétaire peut percevoir directement. Ce conventionnement sans travaux est possible pour un nouveau bail conclu avec un nouvel occupant.

Le conventionnement avec travaux :

Si le logement nécessite des travaux, le propriétaire peut alors bénéficier en plus de la déduction spécifique, d'une subvention de l'ANAH et des collectivités territoriales dont le taux s'échelonne de 15% à 35% des travaux subventionnable, toujours selon l'engagement social du propriétaire. Il s'engage alors dans une convention avec l'ANAH pour une durée de 9 à 12 ans.

Ce dispositif est un outil supplémentaire dans le cadre de notre activité. Il nous permet d'informer les propriétaires bailleurs sur l'intérêt à produire des logements très sociaux et de remettre sur le marché des logements vacants.

Le mandat de gestion

Le mandat de gestion est l'acte par lequel le propriétaire d'un bien (le mandant) donne à une autre personne (le mandataire, qui peut être un agent immobilier, un administrateur de biens) le pouvoir d'accomplir en son nom plusieurs actes juridiques pour la gestion d'un bien.

Le mandat de gestion est dûment rempli et signé par les 2 parties et comporte obligatoirement :

- les identités des parties (mandant et mandataire) et les garanties professionnelles du mandataire,
- la désignation du ou des biens concernés par le mandat, avec leur situation et description précise,
- la méthode de suivi des comptes (date des états détaillés, des versements),
- le montant des honoraires pour la gestion courante et les éventuels frais supplémentaires,
- la mission du mandataire et tous les actes que le mandant lui autorise et lui confie,
- la durée du mandat et les conditions de renouvellement.

Des liens conventionnels signés entre les entités du mouvement.

Des conventions

Plusieurs conventions ont été signées entre les associations Habitat et Humanisme Gard et H&H Gestion Gard pour organiser juridiquement le travail entre les deux associations.

- a) Une convention cadre de partenariat signée entre les deux associations

Cette convention clarifie les rôles de l'association habitat et humanisme Gard et de son partenaire gestionnaire l'association H&H Gestion Gard en fonction des différents outils de production ou de mobilisation de logements.

- b) Une convention tripartite de partenariat entre habitat et humanisme Gard /H&H Gestion Gard / foncière d'habitat et humanisme

Cette convention régit les procédures entre l'association habitat et humanisme Gard, le gestionnaire H&H Gestion Gard et la foncière habitat et humanisme, propriétaire du ou des biens gérés sur le Gard. Cette convention a vocation à être signée concomitamment au mandat de gestion entre la foncière habitat et humanisme et le Gestionnaire, H&H Gestion Gard.

- c) Une convention de collaboration signée entre les deux associations pour la gestion des logements mobilisés en mandat de gestion

H&H Gestion Gard est mandatée par habitat et humanisme Gard pour mobiliser des logements (réservés aux locataires d'habitat et humanisme Gard), et pour en assurer la gestion locative, administrative et comptable.

- d) Une convention de gestion déléguée des logements mobilisés en location / sous-location (hors Foncière) dans le diffus où habitat et humanisme Gard est locataire principal

Ce statut étant dérogatoire au droit commun, il ne peut être proposé que pour des personnes qui seront accompagnées par habitat et humanisme Gard à trouver un logement pérenne dans le parc privé ou public ou à faciliter le glissement du bail à leur profit. Cette convention est adaptée à la gestion des logements pris en location sous location par l'association habitat et humanisme Gard. Dans ce dispositif, en tant que locataire, l'association habitat et humanisme Gard délègue une partie de la gestion de la sous-location, tout en restant responsable juridiquement. Mise en place d'un différentiel de loyer et le partage des risques locatifs.

- e) Une convention de gestion déléguée signée entre les deux associations pour les logements habitat et humanisme Gard pour la pension de famille Lou Recantou à Marguerittes

Le gestionnaire a pour mission d'assurer la gestion locative, administrative et comptable des logements de la Pension de famille Lou Recantou.

- f) Une convention de gestion déléguée signée entre les deux associations pour les logements habitat et humanisme Gard pour la pension de famille La Margeride à Nîmes

Le gestionnaire a pour mission d'assurer la gestion locative, administrative et comptable des logements de la Pension de famille La Margeride.

- g) Trois mandats de gestion signés entre les deux associations pour la gestion des logements qui sont la propriété de l'association habitat et humanisme Gard
- h) Une convention de mise à disposition de personnel pour la comptabilité

Dans le cadre du dispositif Intermédiation Locative (objet d'une convention entre l'association HH Gestion Gard et la DDCS du Gard), trois autres conventions ont été signées avec nos partenaires, l'association habitat et humanisme Gard, la Croix Rouge Française et la Fondation Armée du Salut, à qui nous déléguons l'accompagnement des 105 ménages logés dans ce dispositif.

Le bail dit 89.

Les occupants des logements sont locataires de droit commun selon la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Ils signent avec H&H Gestion Gard un bail de droit commun ou bail 1989 d'une durée de 3 ans si le propriétaire bailleur est une personne physique, ou de 6 ans si le propriétaire est une personne morale.

Ce bail est renouvelable par tacite reconduction sauf si le propriétaire motive son congé : reprendre le bien pour y habiter, le relogement d'un membre de la famille ascendant ou descendant direct et sauf pour motif sérieux et légitime (non-respect du règlement intérieur de copropriété...).

Le locataire peut également interrompre le bail avec un préavis de 1 mois si celui-ci est allocataire des minima sociaux ou demandeur d'emploi.

Dans les autres situations le préavis est de 3 mois.

La loi du 30 mai 1990 et plus particulièrement son article 19 (art 353-20 du CCH) prévoit la possibilité pour les organismes HLM ainsi que les bailleurs privés de mettre à disposition des appartements à des associations déclarées ayant pour objet de loger à titre temporaire des personnes en difficulté et d'exercer les actions nécessaires à leur réinsertion.

Dans cet objectif, HH Gestion Gard est mandatée par les associations habitat et humanisme Gard, La Croix Rouge Française ou la Fondation Armée du Salut, a signé un bail Code Civil à durée limitée sur le logement mis à disposition afin de soutenir et d'accompagner l' (les) occupant(s) signataire(s) de la présente convention dans leurs démarches pour trouver un logement adapté à leurs besoins et disponibilités.

Les ménages logés doivent participer activement à cette démarche, leur hébergement ne pouvant qu'être temporaire (18 mois maximum).

Les sous-locataires d'un logement dans le parc de l'IML sont occupants à titre onéreux. Ils signent une COT d'une durée de 3 mois renouvelable par tacite reconduction par période de 3 mois sans jamais pouvoir excéder une durée 18 mois. A partir des 18 mois, le sous locataire doit avoir trouvé, avec l'aide du travailleur social, une autre solution de logement.

Les ménages accueillis en maison relais ou pension de famille sont résidents. Ils signent une convention d'occupation temporaire de 1 mois, renouvelable par tacite reconduction.

Les logements en pensions de famille et les logements rattachés à ces mêmes pensions sont entièrement meublés.