

Quoi de neuf

La location solidaire sans risque, ça existe !

Vous avez un appartement ou une maison à louer mais vous hésitez. De leur côté, les auxerrois modestes ne parviennent pas à se loger. Alors s'appuyant sur l'AiVS, la Communauté facilite l'accès à la location offrant plus de sécurité aux propriétaires.



Pour que chacun trouve sa place dans l'auxerrois, ce territoire généreux qui entend l'affirmer par une dynamique d'accueil et de mixité sociale, pour tous les âges de la vie, la Communauté s'est engagée avec l'AiVS dans la location solidaire



Béatrice Clouzeau,
membre du bureau délégué au Logement, habitat et patrimoine communautaire, maire de Branches.

Des avantages fiscaux non négligeables ouvrant droit à 30% ou 60% d'abattement sur ses revenus fonciers¹. Un risque locatif totalement maîtrisé ! Zéro loyer impayé, zéro danger de dégradation grâce au suivi locatif personnalisé effectué à domicile par une conseillère en économie sociale et familiale. Sa location entièrement supervisée par l'Agence immobilière à vocation sociale de l'Yonne² dont les frais de gestion sont particulièrement accessibles, de 8% à 10% TTC³, qui plus est, eux aussi déductibles. Une vraie agence immobilière conventionnée par la Communauté qui s'occupe de tout, réunit la commission seule à décider de l'attribu-

tion des logements, sollicite le Fonds de solidarité pour le logement du Conseil général de l'Yonne pour le dépôt de garantie⁴, le paiement du premier mois de loyer, etc. Comment dans ces conditions ne pas envisager de louer solidaire ? Une initiative qui entend mobiliser le parc locatif privé des centres villes et des centres bourgs. Là où la demande est forte au profit de ceux qui en ont le plus besoin.

En toute tranquillité.

« Ce service professionnel de gestion immobilière pour compte de tiers a fait ses preuves à Chalons/Saône (avec la création d'ISBA en 2009, Immobilière sociale

de logements vacants hésitent-ils à louer leur bien ? Par peur des loyers impayés et par peur de voir dégradée leur propriété. L'Agence immobilière à vocation sociale répond à ces craintes, notamment en servant d'intermédiaire entre les locataires et les organismes versant des aides aux logements et en assurant un suivi personnalisé. Il est essentiel que la Communauté de l'auxerrois s'engage dans une campagne de communication d'autant plus que l'objectif de mobiliser le parc privé pour répondre à la pénurie de logements à vocation sociale fait partie intégrante du Programme local de l'habitat de l'auxerrois approuvé en juin 2011 ».

Quoi de neuf

Convaincu ?

Vous êtes propriétaire et convaincu par cette démarche solidaire qui vous propose de louer en toute sécurité... Alors sans aucun engagement de votre part, n'hésitez pas à contacter Aude Lechat (03 86 18 91 38 ou médiation.auxerre@calpact89.org). Elle calculera le montant de la location éventuelle, en fonction de sa surface, ses équipements...

de Bourgogne et associés, maison mère de l'AiVS) auprès de quantité de propriétaires... Ceux qui ne veulent pas s'embêter, ne se sentent plus capables ou sont sensibles à la démarche d'insertion », explique Aude Lechat, médiatrice logement à l'AiVS. La formule s'apparente à celle de la location classique, tant du point de vue de la caution de garantie que des assurances ou de l'obligation de remise en état des lieux à l'issue du bail. « Louer solidaire », prémunit contre les risques liés à la location. Le versement des loyers est solvabilisé en grande partie par les aides au logement dont l'APL (Aide personnalisée au logement). La rotation des locataires est moins élevée, ce qui limite la vacance. L'AiVS s'assure du bon entretien du logement et du respect des clauses du bail¹, procède à l'ouverture des contrats EDF et eau... procède au suivi social des ménages, aide à établir le budget, conseil sur les économies d'énergie, l'aération du logement, etc.

Un geste de solidarité.

Et par qui le logement serait-il occupé ? Les bénéficiaires potentiels du dispositif seront « départagés » par la Commission d'attribution après étude de leur dossier (profil du candidat au logement, composition familiale, ressources, localisation de l'appartement...). Des familles à bas revenus, célibataires ou en couples, toutes celles dont les revenus n'excèdent pas 19 225€ pour une personne, 25 673€ à deux. Des publics pour lesquels le marché

locatif reste difficile d'accès et que la Communauté souhaite aider de par ses missions à vocation sociale, rattachées au Programme local de l'habitat, visant notamment à faciliter l'insertion durable des locataires.

Coup de pouce aux logements.

Dans la crise où se loger est devenu un défi quotidien pour un grand nombre de concitoyens, favoriser l'insertion, produire une offre de logement à loyer maîtrisé et permettre l'accès et le maintien des publics défavorisés dans des logements décents... sont les principaux objectifs qui ont conduit la Communauté à soutenir financièrement l'AiVS. Un partenariat officialisé le 29 juillet 2011, un mois jour pour jour après la signature du Programme local de l'habitat de l'auxerrois. Plan de route en matière de production de logements jusqu'en 2016 sur des champs aussi spécifiques que les besoins des auxerrois et à ce titre, outil d'aménagement du territoire qui dessinera la politique communautaire en la matière. Pour que chacun trouve sa place sur ce territoire généreux et qui entend l'affirmer par une dynamique d'accueil, de mixité sociale et pour tous les âges de la vie.

A lire dans un prochain article pour faire suite aux actions mises en œuvre dans le cadre du PLH de l'auxerrois : les aides au développement durable en connexion avec l'élaboration du Plan climat-énergie territorial de l'auxerrois, les aides à l'adaptation de l'habitat indigne, insalubre ou indécemment par l'intermédiaire du PACT 89... ● CL

1 De 30% (pour un loyer de type « intermédiaire ») à 60% (pour un loyer dit « social » à « très social ») d'abattements fiscaux

2 Partenaire d'Habitat et humanisme, rattachée au Pact de l'Yonne (depuis 1965, Protection, amélioration, conservation et transformation du patrimoine), financée par le Conseil général, la Caisse d'allocations familiales et la Communauté de l'auxerrois depuis 2011.

3 Les honoraires de gestion de l'AiVS sont à hauteur de 8% TTC des sommes encaissées loyer + charges (en période de vacance, aucun honoraire n'est demandé), non compris assurance impayés de loyers et dégradations couvrant respectivement jusqu'à 18 mois de carence et 6 500€ de travaux, facultative et représentant 2,10%.

4 Le dépôt de garantie équivaut à 1 mois de loyer hors-charges.

5 Les frais de bail (9 ans) se répartissent entre bailleur (140€ lors de la première location) et 180€ pour la rédaction d'acte, à charge du bailleur et du locataire pour moitié.



Pour répondre aux objectifs de son Programme local de l'habitat et à la demande des familles auxerroises à bas revenus, la Communauté s'est entourée de l'AiVS. Médiatrice logement, Aude Lechat explique : « nous nous adressons aux propriétaires, leur proposant de louer en toute sécurité leurs appartements ou petites maisons préférentiellement situées à Auxerre ou en centres bourgs, leur offrant toutes les garanties d'une agence immobilière classique et de nombreux avantages fiscaux en contre partie de la signature d'une convention avec l'ANAH (Agence nationale d'amélioration de l'habitat) ».