



AGENCE IMMOBILIÈRE ASSOCIATIVE

DOSSIER DE PRÉSENTATION

2023-2024

SOMMAIRE

1. Un partenariat pour développer l'offre locative sociale dans le parc privé via une agence immobilière sociale	3
ADAMAL, ALPA et AVES officialisent un partenariat pour rendre le logement accessible à tous	3
Questions à Jean Paul Roumagère, Président de l'ALPA	4
2. Des engagements pour penser la location autrement	5
Répondre aux besoins sociaux des territoires	5
Un engagement cohérent et solidaire avec les projets associatifs des 3 structures	5
Présentation des associations partenaires	6
3. Comment fonctionne Innov'Toit ?	7
Un dispositif à deux facettes - Côté locataire / Côté propriétaire	7
Pour quels publics ?	7
Pour quels types de logements ?	8
Des antennes de proximité pour une plus grande réactivité	8
Une exigence de résultats	8
4. Carte du territoire innov'Toit	9
5. Une campagne de communication « À vos côtés pour réussir votre location »	10



1. UN PARTENARIAT POUR DÉVELOPPER L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE DANS LE PARC PRIVÉ VIA UNE AGENCE IMMOBILIÈRE ASSOCIATIVE

ADAMAL, ALPA et AVES officialisent un partenariat pour rendre le logement accessible à tous

ADAMAL, ALPA et AVES, trois structures sociales majeures liées au logement s'associent pour développer l'offre Innov'Toit. Une agence immobilière associative qui propose dans les zones tendues des bouches du Rhône des logements abordables dans le parc privé avec un accompagnement de proximité.

→ **L'objectif est de développer 96 logements, via l'intermédiation locative*, en deux ans.**

Ce nouveau partenariat conclu avec l'État dans le cadre du plan logement d'abord vient consolider leurs objectifs et actions respectives : accroître l'offre de logements sociaux, intermédiaires ou abordables dans le parc privé là où c'est le plus nécessaire.

Ce partenariat apporte une solution nouvelle d'offre de logement au bénéfice de tous ceux qui en ont besoin et des territoires.

« Nos métiers ne se résument pas seulement à accompagner des personnes ou gérer des logements. Ce partenariat Innov'Toit, c'est d'abord répondre à des personnes qui ont un projet de vie en lien avec le logement. »

Pour le locataire
ce logement sera le moyen de mieux vivre et de sécuriser son parcours.

Pour le propriétaire
ce logement sera un investissement financier rentable certes, mais tout autant un investissement citoyen...

Pour les territoires
ce logement offrira la sécurité et la stabilité dans le parc privé avec une vie sociale nouvelle pour ses habitants modestes...

Adapter la proximité à la diversité des territoires comme des situations sociales et économiques rencontrées, telle est la mission d'intérêt général du partenariat Innov'Toit.

* **L'INTERMÉDIATION LOCATIVE** caractérise le rôle de tiers que jouent les associations entre le bailleur et le ménage occupant le logement. Elle repose sur 3 activités principales: la mobilisation de logements (principalement dans le parc privé), la gestion locative adaptée et l'accompagnement social du ménage le cas échéant.

Votre contact :

ALPA
60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43
www.alpa-asso.org

QUESTIONS À

Jean Paul Roumagère

Président de l'ALPA



En tant que Président de l'ALPA pourquoi avoir fait le choix, avec l'ADAMAL et l'AVES, du partenariat Innov'Toit ?

« Depuis 2016, date à laquelle j'ai pris mes fonctions de Président, l'ALPA n'a jamais cessé de s'adapter au besoin du public et au contexte de plus en plus tendu du marché locatif et nous voulions aller plus loin : la récente obtention de la carte professionnelle d'agent immobilier nous permettra d'assurer la contractualisation des mandats de gestion sur un territoire considérablement élargi par le partenariat conclu avec Marie-Thérèse Thibault, Présidente de l'AVES et Alain Cambon, Président de l'ADAMAL.

Comme nos partenaires, notre panel d'actions comprend déjà de nombreuses missions complémentaires. Le lancement de l'Agence Immobilière Associative Innov'Toit renforcera la complémentarité et la synergie entre ces différentes actions. **Car un logement, ce ne sont pas que des murs!** Le logement, il est vrai, constitue l'élément structurant pour la personne. C'est à partir de ce lieu que la personne va construire sa vie. »

Quelle est la mission d'Innov'Toit ?

« La mission d'Innov'Toit est une mission à double facette en quelque sorte : réussir la location du bien avec un dispositif adapté (au futur locataire comme au propriétaire), et un accompagnement graduel en fonction des besoins. Nous resterons toujours actifs et mobilisés pour favoriser l'insertion par le logement, notamment par l'accompagnement social qui est le cœur de notre métier. Cet aspect, ce « supplément d'âme » lié à l'accompagnement, nous le partageons. Cela donne un sens tout particulier à ce partenariat. »

Quels sont les atouts d'Innov'Toit pour mener à bien sa mission ?

« L'atout d'Innov'Toit c'est de pouvoir légitimement s'appuyer sur des équipes professionnelles reconnues, depuis plus de trente ans, par les financeurs, les partenaires territoriaux et surtout par un large public, près de 2500 personnes accompagnées par an par les trois associations ! C'est également un parc locatif de plus de 150 logements gérés (pensions de famille, Résidence jeunes, logements privés en IML, baux pris en réhabilitation...).

De plus, dans le contexte de pénurie de logements à des loyers abordables, face à la saturation du parc social et la précarité grandissante des publics, s'associer avec deux acteurs majeurs de l'accompagnement lié au logement, l'AVES et l'ADAMAL, font d'Innov'Toit un partenaire privilégié de bien des territoires, plus de 70 communes sont concernées.

Ensemble, notre mission évolue et avec elle notre volonté de continuer d'accroître le logement abordable dans le parc privé de manière pérenne. »

Votre contact :

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43

www.alpa-asso.org

2. DES ENGAGEMENTS POUR PENSER LA LOCATION AUTREMENT

La responsabilité sociale face à la crise du logement et le changement de regard sur l'accompagnement social font partie intégrante de la conception de ce nouveau dispositif d'intermédiation locative.

Aussi, dans le contexte de pénurie de logements à des loyers abordables, face à la saturation du parc social, les trois associations ont fait le choix d'unir leurs forces. Toutes trois portées par des gouvernances impliquées et des projets associatifs convergents.

Répondre aux besoins sociaux des territoires

Titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier, c'est l'ALPA qui assure la contractualisation des mandats de gestion ainsi que la gestion locative sur les trois territoires, de manière coordonnée avec l'ADAMAL et l'AVES.

Chacune des trois associations disposant d'un agrément Ingénierie sociale et Intermédiation locative (IML) mettra en œuvre l'accompagnement sur son territoire de référence. (voir page 11)

Le dispositif Innov'Toit est issu du partenariat qui est effectif depuis le 1^{er} juillet 2020. Une expérience commune et une expertise reconnue.

- **Près de 2 500 personnes/an** accompagnées par les 3 structures.
- **119 collaborateurs** au plus près des habitants et des territoires.
- Présents auprès de **70 communes** depuis plus de 30 ans.

Un engagement cohérent et solidaire avec les projets associatifs des trois structures

- Accompagner les ménages modestes pour que le logement soit accessible d'un point de vue économique.
- Établir un rapport d'équilibre entre les parties prenantes (locataires/propriétaires).
- Établir une relation de confiance sur le long terme avec les propriétaires engagés dans l'intermédiation locative.
- Sécuriser les parcours résidentiels des personnes percevant des « bas salaires » en portant l'information sur l'offre Innov'Toit à la connaissance des entreprises qui les emploient ou pourraient les employer.
- Mettre à disposition de toutes les parties prenantes une expérience sociale de proximité reconnue.

Votre contact :

ALPA
60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43
www.alpa-asso.org





Présentation des associations partenaires

À propos de l' ADAMAL

www.adamal.org

Créée en 1992, sa volonté est d'agir concrètement pour accroître les capacités d'accueil et d'offre de logements en créant des passerelles pour un public qui a besoin d'être guidé dans les démarches pour l'accès ou le maintien au logement. L'ADAMAL a développé, par le biais de ses services, un savoir-faire et un savoir être dans l'accueil, le suivi et l'accompagnement des ménages (personnes isolées, familles monoparentales, couples, jeunes) en difficultés dans l'accès ou le maintien dans le logement.

Son but :

- Accompagner toute personne éprouvant des difficultés particulières en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence à l'accession ou au maintien dans un logement décent, indépendant et adapté.
- Promouvoir toute forme de logements répondant à cet objectif.
- Favoriser l'hébergement des jeunes notamment par la gestion de la Résidence Habitat Jeunes.

À propos de l' ALPA

www.alpa-asso.org

Reconnue d'intérêt général, L'ALPA accueille et accompagne un public de plus en plus large en quête de solutions dans le domaine du logement et de l'habitat social depuis plus de 30 ans.

Son but : La mission de l'ALPA est d'accueillir et d'accompagner toute personne ou famille en difficulté, notamment du fait de ses conditions d'habitat pour :

- Favoriser l'accès et le maintien au logement des personnes en difficultés d'insertion sociale ;

- Susciter la participation active à la définition de leurs propres solutions dans les différentes étapes de l'accès au logement,
- Mettre en œuvre, accompagner, gérer et participer à l'évolution de dispositifs d'intermédiation locative (environ 100 logements) ou en lien avec le logement accompagné (deux pensions de famille) notamment.

À propos de l'AVES

www.assoaves.fr

Depuis 1974, l'association AVES œuvre pour le développement social des quartiers centre de Vitrolles et le pourtour de l'Étang de Berre. Elle développe des activités sociales, médico-sociales, éducatives, sportives et de prévention.

Son but :

- Répondre aux besoins individuels et familiaux ;
- Faciliter l'intégration des habitants au sein de la collectivité locale ;
- Lutter contre toute forme d'exclusion et de violences.

- Favoriser l'insertion sociale et professionnelle des personnes en difficulté ;
- Lutter contre le chômage et pour le droit au logement ;
- Aider au développement de la vie associative ;
- Assurer l'animation des quartiers ;
- Gérer les équipements mis à sa disposition.

Pour mener à bien sa mission, l'Aves gère deux centres sociaux, un centre d'hébergement pour femmes avec ou sans enfant ou en périnatalité et un bureau d'aide au logement.

Votre contact :

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43

www.alpa-asso.org



3. COMMENT FONCTIONNE INNOV'TOIT ?

La contractualisation des mandats de gestion avec les bailleurs privés sur l'ensemble du périmètre d'action Innov'Toit est assurée par l'ALPA, titulaire de la carte professionnelle d'agent immobilier. Chacune des associations mettra ensuite en œuvre, sur son territoire, l'accompagnement.

Un dispositif qui aborde les deux facettes de la location

Côté locataire

L'ACCOMPAGNEMENT DANS LES DÉMARCHES ET UN LOYER ADAPTÉ AUX RESSOURCES.

- L'attribution du logement est adaptée à la situation du ménage.
- Les aides au logement permettent de couvrir si besoin une part importante du loyer.
- Les antennes locales Innov'Toit assurent la proximité sur chaque territoire avec l'accompagnement dans l'aide à la gestion des demandes. Le référent du dispositif Innov'Toit assure un rôle de médiation entre le locataire et le propriétaire si nécessaire.
- Une caution locative accordée par Action Logement (Visale) garantit le paiement du loyer et des charges locatives au propriétaire du logement en cas de défaillance de paiement. Gratuite, elle vise à faciliter la recherche de logement en rassurant les bailleurs.

Côté propriétaire

PLUS D'AVANTAGES ET UNE SÉCURITÉ RENFORCÉE.

Les propriétaires qui bénéficient du dispositif ont fait un effort sur le loyer et accèdent alors aux avantages spécifiques :

- Plus le loyer est réduit plus la réduction d'impôts est forte: jusqu'à 65% de réduction d'impôts sur les déclarations de revenus locatifs.
- Prime d'intermédiation locative pouvant aller jusqu'à 3 000 euros.
- Garantie de paiement des loyers via la Visale d'Action Logement.
- L'expertise des professionnels et leur connaissance du territoire assurent une grande réactivité dès qu'une offre se présente. C'est un intérêt supplémentaire pour le propriétaire qui peut ainsi maîtriser la vacance de son bien.
- L'agence oriente les bailleurs vers les délégataires des actions financées par l'Anah (Agence nationale de l'habitat) permettant d'obtenir des aides pour financer des travaux d'amélioration; l'état de vétusté des logements étant un autre obstacle à la mise sur le marché d'appartements par de petits propriétaires.

Votre contact :

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43

www.alpa-asso.org





Pour quels publics ?

L'accompagnement à la démarche de location s'adresse à un public large: toute personne en besoin d'un logement abordable en raison de ses modestes revenus (travail, allocations, pension). Le logement locatif sera donc destiné aux foyers appartenant aux ménages qui ont un revenu insuffisant pour louer dans les circuits traditionnels ou qui ont un revenu trop élevé pour se voir attribuer un logement très social.

Parallèlement, en optant pour ce dispositif immobilier, les propriétaires privés bénéficient d'aides pouvant prendre différentes formes (Primes d'État, avantages fiscaux, subventions sur travaux, abattement fiscal sur les travaux, garanties de loyers...) et s'engagent en contrepartie à respecter certaines conditions.

Pour quels types de logements ?

Le logement (conventionné ou non) peut aller du studio au 5 pièces et il ne doit pas être meublé. Il doit correspondre aux caractéristiques d'un logement décent,

Si le logement est à réhabiliter ou à rénover, Innov'Toit accompagne les propriétaires dans les liens à tisser avec l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) ou ses délégataires pour le montage des dossiers.

Des antennes de proximité pour une plus grande réactivité

Trois antennes (Aix, Salon, Vitrolles) sont mises à disposition des propriétaires comme des locataires pour être accueillis par des conseillers spécialement formés pour répondre concrètement à toutes les demandes relevant de ce dispositif. L'expertise des professionnels et sa connaissance du territoire assurent ainsi une grande réactivité dès qu'une offre se présente. C'est un intérêt supplémentaire pour le propriétaire qui peut ainsi maîtriser la vacance de son bien.

Une exigence de résultats

Avec ce partenariat, l'offre de service couvrira une soixantaine de communes du département des Bouches-du-Rhône (autour notamment des bassins de vie d'Aix et Vitrolles (36 communes), d'Istres et Pays Salonais (23 communes), d'Ouest Provence Pays de Martigues (4 communes) ainsi que le bassin de vie d'Arles (3 communes).

La mission d'Innov'Toit qui est un dispositif agréé par l'État est de loger 96 ménages dans le parc privé d'ici deux ans.

Cette action part du principe que tout le monde peut habiter dans un logement décent moyennant, pour certaines personnes, un accompagnement adapté. Elle s'inscrit dans le cadre du «Plan Logement d'Abord» dont l'un des principes clés est de garantir le respect d'un droit fondamental : le logement.

Votre contact :

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43

www.alpa-asso.org





4. CARTE DU TERRITOIRE INNOV'TOIT

Carte du territoire d'intervention avec localisation des antennes



3 antennes de proximité pour recevoir le public

ADAMAL

89 bd. A. Briand
13300 Salon-de-Provence
04 90 56 09 65

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence
04 42 17 43 43

AVES PÔLE HABITAT

40 bis av. J. Moulin
13127 Vitrolles
04 42 79 00 21

Votre contact :

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43
www.alpa-asso.org

5. UNE CAMPAGNE DE COMMUNICATION « À VOS CÔTÉS POUR RÉUSSIR VOTRE LOCATION »

L'objectif de la campagne de communication est double, à la fois informer un large public et rassurer les propriétaires.

- Pour que chaque personne, partout sur les territoires concernés, quelles que soient les difficultés rencontrées sache que des solutions d'accompagnement sont accessibles et constituent une alternative aux recherches immobilières classiques.
- Pour que chaque propriétaire soit informé des bénéfices offerts par ce dispositif (fiscaux, financiers, solidaires).
- Mais aussi, pour que chaque entreprise, chaque institution, petite ou grande, ait connaissance de cette nouvelle offre de service immobilier manifestant ainsi son aide pour le logement à ses salariés les plus en difficultés.



Votre contact :

ALPA
60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43
www.alpa-asso.org



À VOS CÔTÉS POUR RÉUSSIR VOTRE LOCATION



BÉNÉFICIER DE L'EXPERTISE D'UNE AGENCE IMMOBILIÈRE ASSOCIATIVE POUR VOUS ACCOMPAGNER

- ✓ Construire ensemble votre projet de location
- ✓ Faciliter vos démarches locatives
- ✓ Mobiliser les allocations et les aides financières
- ✓ Déterminer le bon loyer pour bien louer

Agréée par l'État, l'agence
INNOV'TOIT propose un service
d'accompagnement gratuit et une
gestion locative à moindre frais.



DANS LE CADRE
DU PLAN QUINQUENNAL
POUR LE LOGEMENT D'ABORD



Votre contact :

ALPA
60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence

04 42 17 43 43
www.alpa-asso.org





ADAMAL

89 boulevard A. Briand
13300 Salon-de-Provence
04 90 56 09 65
www.adamal.org

ALPA

60 av. R. Poincaré
13090 Aix-en-Provence
04 42 17 43 43
www.alpa-asso.org

AVES PÔLE HABITAT

40 bis av. J. Moulin
13127 Vitrolles
04 42 79 00 21
www.assoaves.fr