

Convention Régionale

Habitat et Humanisme Bourgogne-Franche-Comté

Mercredi 13 avril 2022 DIJON

Présentation d'**ISBA**

ISBA est une Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS®),



Association loi 1901, créée depuis 1999 en Saône et Loire, qui possède les compétences d'agent immobilier pour les mettre au service de l'insertion par le logement des personnes en difficulté.

Agréée par l'Etat «organisme d'Intermédiation Locative et de Gestion locative Sociale» pour quatre départements : Saône et Loire, Côte d'Or, Doubs et Jura. Cet agrément est délivré pour cinq ans, valable jusqu'en 2026.

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale détient **la carte professionnelle de gestion immobilière**, délivrée par la CCI et portée par la Directrice.



Membre du mouvement Habitat et Humanisme,

Fédération reconnue d'utilité publique qui agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux

ISBA

Agence Immobilière à Vocation Sociale

Convention régionale

Labelisée AIVS® par la FAPIL

Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement, réseau regroupant 50 AIVS



Adhère à la FNAIM

1er syndicat des professionnels l'immobilier Association loi 1901



ISBA

Agence Immobilière à Vocation Sociale

Convention régionale

Les missions:



- ▶ Développer une **offre locative accessible et de droit commun** à des personnes fragilisées, des ménages modestes dans un objectif de mixité sociale
- ▶ Offrir un **service professionnel de gestion immobilière** aux propriétaires bailleurs et proposer une sécurisation des risques locatifs
- ▶ Réaliser une **gestion locative adaptée et de proximité**
- ▶ Assurer un **accompagnement social professionnel**
- ▶ Accroître **l'offre de logements** et la gestion de ceux-ci

Le fonctionnement :



- ▶ un conseil d'administration
- ▶ 3 salariées au siège d'ISBA à Chalon s/ Saône (une directrice, une conseillère en économie sociale et familiale, une chargée de gestion locative et une équipe de bénévoles)
- ▶ 1 succursale à Dijon «ISBA AIVS 21» portée par Habitat et Humanisme 21 (deux salariées et une équipe de bénévoles)
- ▶ 1 succursale à Besançon «ISBA AIVS 25» portée par Habitat et Humanisme 25 (depuis septembre 2021, avec une salariée et une équipe de bénévoles)

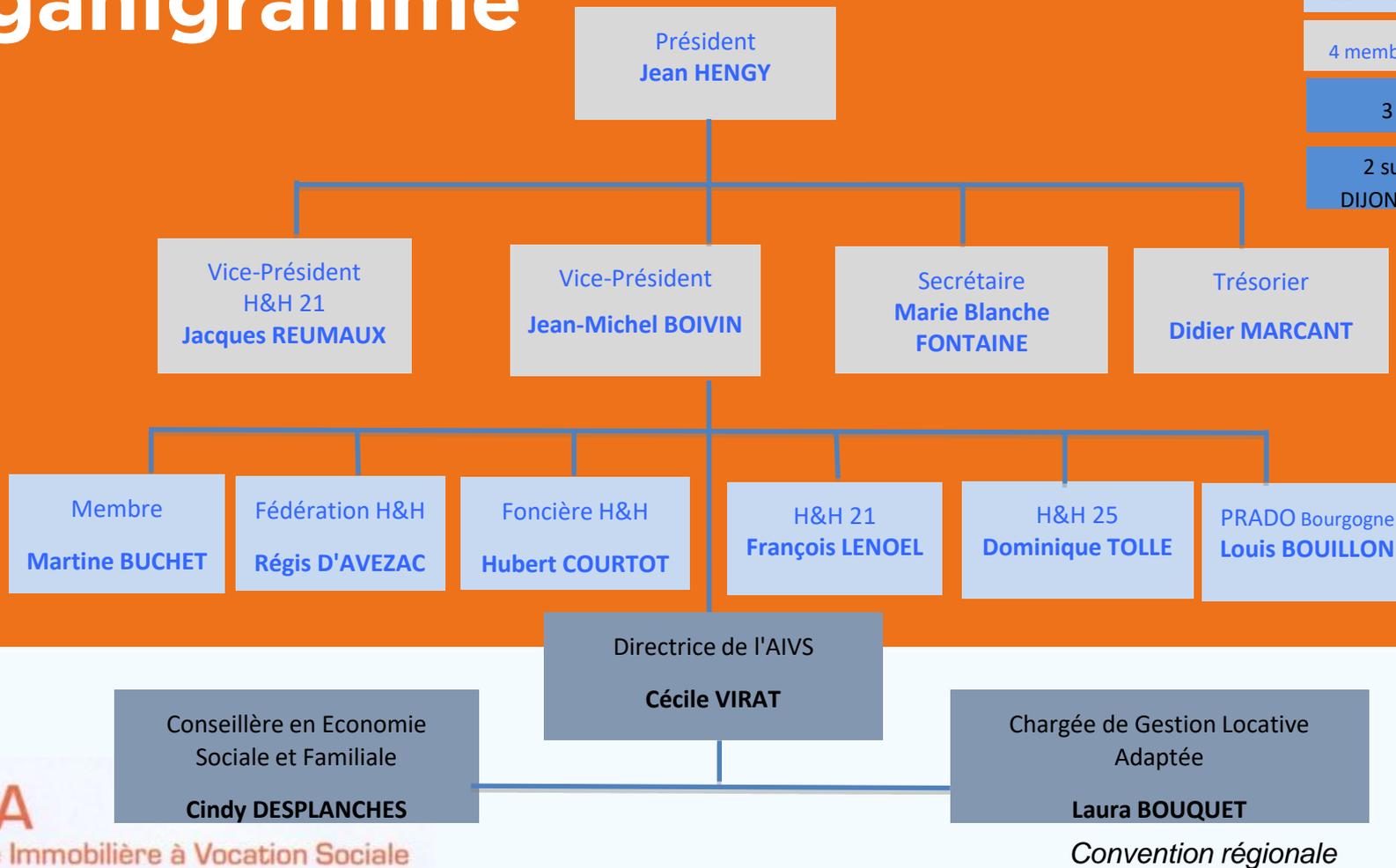
Organigramme

12 Administrateurs

4 membres du bureau

3 salariés

2 succursales
DIJON BESANCON



ISBA

Agence Immobilière à Vocation Sociale

ISBA siège à Chalon s/ Saône



Directrice



Accompagnement - CESF



Chargée de gestion locative adaptée

ISBA AIVS 21

Succursale à Dijon



Alise GUERIN Accompagnement - CESF



Nadia DERUTY Gestion locative
Chargée de gestion locative adaptée

Alise et Nadia ont elle leur carte de collaborateur d'ISBA

ISBA AIVS 25

Succursale à Besançon



Françoise CARLES Gestion locative
Chargée de gestion locative adaptée

Françoise a sa carte de collaborateur d'ISBA

Les missions CESF auprès des ménages logés sont :

- Accompagnement à l'entrée dans les lieux des locataires
- Intervention et suivi des locataires en cas de problèmes locatifs, et ce, pendant toute la durée du bail
- Construction d'une relation de confiance avec les locataires, levier pour l'accompagnement
- Réalisation de diagnostics sociaux et budgétaires
- Liens avec les partenaires
- Accompagnement dans le cadre de relogements

Zoom sur le dispositif : «L'intermédiation locative en mandat de gestion»

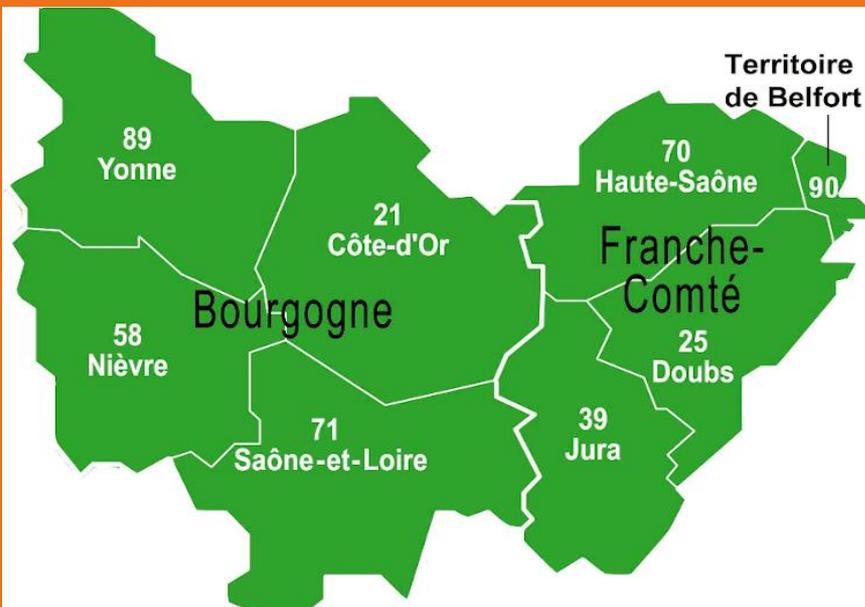
Ce dispositif permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'une agence immobilière à vocation sociale.

Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché.

Les avantages :

- ▶ la gestion locative adaptée assurée par l'AIVS qui choisit le locataire et l'accompagne tout au long du bail avec un suivi individualisé et dans une logique de prévention
- ▶ les avantages fiscaux liés à la convention ANAH à loyer social : abattement sur les loyers de 85%.

Le parc de logements



Au 31 /12/2021, ISBA gère un parc de 307 lots

- 88 en Côte d'Or,
- 26 dans le Doubs,
- 193 en Saône et Loire.

Montants des loyers pratiqués par typologie :

Type	Surface moyenne	Loyer mensuel moyen
Studio -T1	31 m ²	227 €
T2	46 m ²	266 €
T3	60 m ²	339 €
T4	73 m ²	388 €
T5	95 m ²	457 €

Loyers pratiqués en Saône et Loire

L'attribution de logement

L'affectation du logement se fait en fonction de plusieurs critères :

- Composition du ménage : vérifier l'adéquation du logement à la typologie familiale
- Solvabilité du ménage : elle est appréciée selon le calcul du taux d'effort et le calcul du reste à vivre
- Localisation du logement : tenir compte de l'environnement du logement, du projet d'insertion du ménage
- Priorisation de la demande : selon l'urgence de la situation et l'ancienneté de la demande.

L'étude approfondie des candidats permet de faire une attribution « sur mesure » et de limiter le risque locatif.

❖ Les avantages à louer solidaire

- ▶ Gestion locative adaptée et de proximité, un gage de tranquillité
- ▶ Accompagnement social professionnel sur mesure
- ▶ Sélection attentive des locataires pour prévenir les risques locatifs
- ▶ Limitation de la vacance et de la rotation du fait de loyers plus bas

- ▶ Aide et conseils techniques dans la réalisation de travaux de réfection
- ▶ Réduction d'impôt de 65% dans le cadre d'un conventionnement avec l'Anah
- ▶ Prime d'intermédiation locative pouvant aller jusqu'à 3000€ sous conditions

Les nouveaux locaux

Le déménagement

Fin décembre début janvier
ISBA a déménagé





Merci de votre
participation.

ISBA

Agence Immobilière à Vocation Sociale