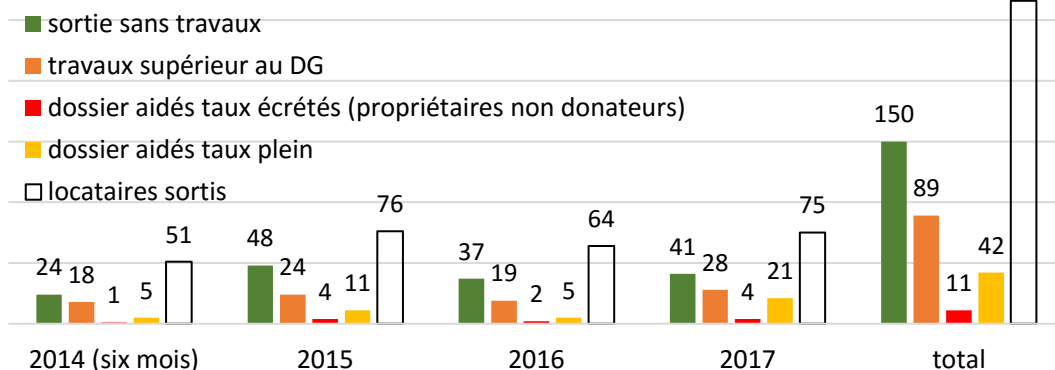


Plutôt qu'un bilan sur l'année 2017 nous avons préféré présenter un bilan depuis le début de l'action

### Les aides attribuées

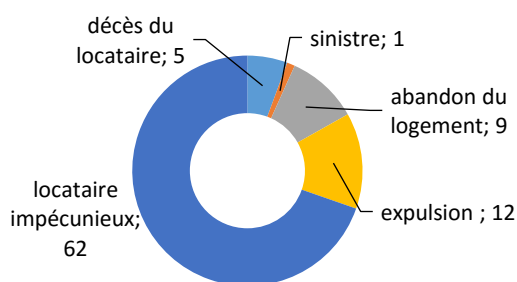
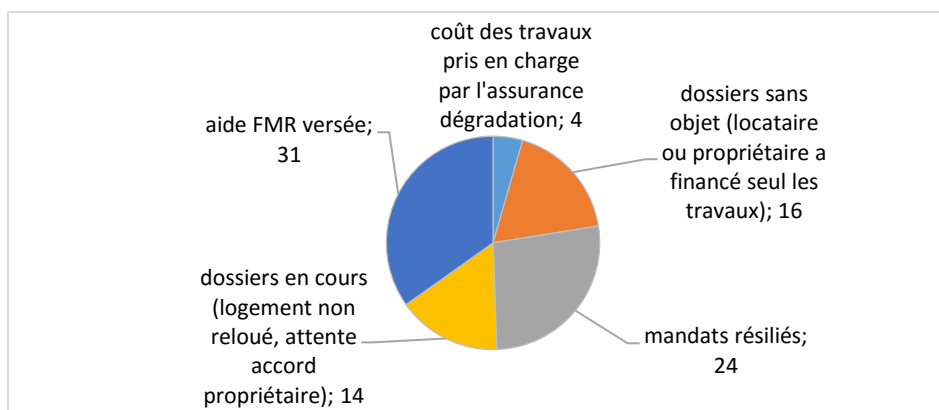
#### sur les 266 logements libérés depuis la création du FMR



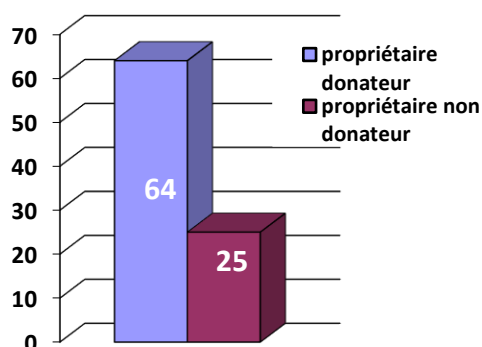
Une relocation  
sur 3  
nécessite des  
travaux  
d'un montant  
moyen  
de 2033 €

- **150 soit 56%** ne nécessitait pas de travaux locatifs
- **89 logements nécessitaient des travaux locatifs** supérieurs au montant du dépôt de garantie (d'un montant allant de 23 € à 15214 € soit en moyenne 2033 € de part locative)

Sur ces **89 logements dégradés** :



### les motifs



La part de dossiers non aidés s'explique par :

1. Le faible intérêt de l'aide pour les dossiers de travaux lourds :
  - La part locative est souvent faible du fait de la vétusté prise en compte
  - L'aide est plafonnée à 5500 € (depuis 2018, contre 4000 € avant)
  - Pour les propriétaires non donateurs elle est minorée de 90%
2. Le fort taux de perte de mandats
  - En cas de litige avec le locataire (situation d'expulsion)
  - Ventes et succession ou reprise pour habiter
3. Dossiers annulés
  - Propriétaire ne veut pas effectuer les travaux à sa charge
  - Refus du propriétaire (incompréhension)
  - Quelques aides non proposées par le chargé de clientèle (au démarrage du FMR)

total des aides versées	<b>32153</b>	Montant le plus faible <b>30 €</b>
total des aides accordées	<b>94078</b>	Montant le plus élevé <b>4000 €</b>
part des travaux locatifs	<b>178219</b>	Le montant moyen accordé est de <b>1057 €</b>
total des travaux	<b>375776</b>	

### **Les travaux financés**

Les travaux les plus fréquents sont la réfection des revêtements, des travaux de plomberie comme le changement de mitigeurs, de mécanismes WC ou de siphons.

Débarrasser des encombrants, effectuer le ménage d'un logement sont aussi des interventions que le FMR prend en charge fréquemment.

### **La participation des propriétaires**

La participation des propriétaires est croissante d'une part du fait de la communication que l'équipe fait sur ce fonds, et d'autre part du fait de la fin du contrat d'assurance FAPIL MACIF pour les Dégradations Immobilières.

#### 1. La communication envers les propriétaires

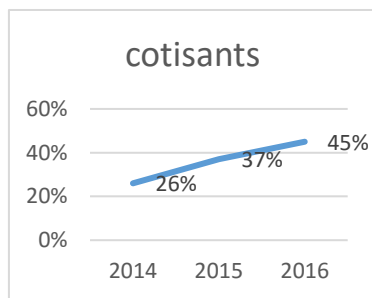
- Un appel de fonds (pour les propriétaires non donateurs) ou un avis de prélèvement est adressé au printemps
- Une relance pour les propriétaires non donateurs est faite en août

Ces appels sont relayés par les chargé de gestion locative dès lors qu'il est en communication (téléphonique ou rencontre) avec le propriétaire.

Les prélèvements sont réalisés en août mais nous acceptons les dons jusqu'à fin d'année

- Un bilan et le règlement du fonds est adressé au cours du second trimestre.
- Les lettres trimestrielles aux mandants rappellent l'intérêt du fonds et la possibilité de cotiser
- Chaque départ d'un locataire donne lieu à une communication personnalisée avec un simulation de l'aide pour un propriétaire donateur ou non donateur
- Le mandat de gestion intègre un alinéa sur l'existence du fonds

## 2. Les propriétaires participants



Toutes les occasions sont bonnes pour proposer aux propriétaires de participer au Fonds Mutualisé pour le Relocation.

La croissance du nombre des participants en est le signe.

Néanmoins nombreux sont ceux qui ne voient pas passer l'information ou ne comprennent pas l'objet du Fonds pensant que c'est une aide nouvelle aux locataires et non aux propriétaires.

La fin du contrat d'assurance DI développé dans le contrat MACIF FAPIL a convaincu quelques nouveaux propriétaires de participer aux FMR.

L'objectif est d'atteindre 70% de participants.

### **Les difficultés**

La mise en œuvre du Fonds Mutualisé pour la Relocation a fait émerger plusieurs difficultés fonctionnelles ou de communication :

- La notion de vétusté ou usure normale est difficilement admise par les propriétaires, notamment par ceux -anciens occupants du logement loué, et qui l'ont parfaitement entretenu. La coexistence de grilles de vétusté différentes tant chez les professionnels de la gestion locative que chez les assureurs rendent cette notion encore plus discutable à leurs yeux. La grille de vétusté utilisée par Tandem Immobilier a dû être revue et complétée pour la rendre le plus juste possible et simple de compréhension.
- Si pour la majeure partie des situations le fonds suffit à financer la part locative, le plafond limité de l'aide est bien insuffisant pour les situations de grosses dégradations. Certains propriétaires ont préféré reprendre leur logement plutôt que de bénéficier d'une aide partielle et devoir s'engager à relouer trois ans.
- L'engagement de relouer a été diversement compris par les propriétaires qui – dans certains cas – ne pensaient pas devoir se réengager avec l'AIVS. Il a fallu cadrer davantage la procédure d'information et de contrôle du versement de la subvention.
- Ces difficultés rencontrées avec les propriétaires, l'était aussi – en moindre mesure- avec les chargés de gestion locative adaptée qui ont dû se confronter à ce nouvel outil avant d'en parfaitement comprendre l'intérêt.

## ***Le comité de pilotage***

Composé de cinq représentant de propriétaires, un administrateur de Tandem Immobilier et deux salariés le comité de pilotage se réunit tous les mois si des dossiers sont à présenter.

Il s'est réuni 4 fois en 2017 (Février, Juin, Septembre, Novembre)

Son rôle est de triple :

- Définir chaque année les adaptations à apporter au règlement intérieur en fonction des fonds disponibles et des difficultés rencontrés dans le fonctionnement.
- Etudier les demandes d'aides selon une grille de critère préparé par Tandem Immobilier
- Proposer le cas échéant une majoration de l'aide selon des critères d'intérêt social du logement.

En 2017 les modifications apportées au règlement intérieur ont essentiellement consisté à augmenter le plafond du niveau des aides financières :

- Pour les petits logements
- Pour les logements avec une forte vétusté et gérés depuis plusieurs années par l'AIVS
- Pour les propriétaires donateurs depuis plusieurs années
- Pour les propriétaires devant faire face à un sinistre mal couvert par les assurances

### **Membres du Comité de Pilotage**

Administrateur : Pierre Renaud

Propriétaires mandants : Philippe Boile, Annette Boury, Elisabeth Defrance, Christian Kerges, Dominique Madelin, Gérard Piquet

Un grand merci à chacun pour leur disponibilité !