

FAVORISER
L'ACCÈS AU
LOGEMENT



AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE

BILAN D'ACTIVITE

Région Centre-Val de Loire – 31/12/2022

SOMMAIRE

Introduction	4
--------------	---

L'AGENCE 5

LA CARTE D'IDENTITE	5
LES MISSIONS	6
L'ASSOCIATION	7
1. L'ORGANISATION DE L'AGENCE	7
2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
3. LE BUREAU	7
4. LA DIRECTION	7
5. LES CONSEILS D'ORIENTATION	8
LE GROUPE	8
LE RESEAU SOLIHA AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES	8
L'EQUIPE PROFESSIONNELLE	9
LES PARTENAIRES FINANCIERS	10

LE PARC 11

LA LOCALISATION	11
LE TYPE DE GESTION	12
LA CAPTATION	12
LES RESILISATIONS	12
LE CONVENTIONNEMENT	13
LA VACANCE	13
LES CARACTERISTIQUES	14
1. LA TYPOLOGIE DES LOTS ET LE MONTANT DES LOYERS	14
2. LES TYPES DE CONSTRUCTION DES LOTS	14
3. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOTS	14
ZOOM SUR LES LOGEMENTS DES COLLECTIVITES	15

LE PUBLIC LOGE 16

LES ENTREES DANS LE PARC	16
1. LE PROCESS D'ENTREE	16
2. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS	17
LES MISES EN LOCATION	17
LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES LOGES	18
1. LA SITUATION DES MENAGES AVANT L'ENTREE	18
2. L'AGE DU CHEF DE FAMILLE	18
3. LA TAILLE DES MENAGES	18
4. LA SITUATION FAMILIALE	19
5. LES RESSOURCES DES MENAGES	19
6. L'ORIGINE DU DEPOT DE GARANTIE	19
7. LES AIDES DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT / FONDS UNIFIE LOGEMENT	20
8. LA DUREE D'OCCUPATION	20
9. LA SITUATION DES MENAGES A LA SORTIE DU PARC	20
10. LES MOTIFS DE SORTIE DU PARC	21
LE TAUX DE ROTATION DES MENAGES	21

L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES 22

LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE	22
1. LES OBJECTIFS	22

2. LE SUIVI DES MENAGES	23
L'INTERMEDIATION LOCATIVE	23
1. LES OBJECTIFS	23
2. LE CADRE D'INTERVENTION	24
LA LOCATION / SOUS-LOCATION	24
LE MANDAT DE GESTION	24
3. LE SUIVI DES LOCATAIRES	24
LES CONTENTIEUX	25
1. LES IMPAYES DE LOYERS	25
2. LES PROBLEMES DE VOISINAGE	26
3. LES PROBLEMES TECHNIQUES	26
4. LES PROCEDURES JUDICIAIRES	26

LES PROPRIETAIRES

27

L'ORIGINE DES CONTACTS DE BAILLEURS	27
LE PROFIL DES BAILLEURS	28

LA COMMUNICATION

29

LES OUTILS DE COMMUNICATION	29
1. LA CARTE POSTALE	29
2. LES FLYERS	30
3. LES KAKEMONOS	30
LES ARTICLES DE PRESSE	30
LES RESEAUX SOCIAUX	31
LES RENCONTRES DE PARTENAIRES ET DU PUBLIC	31

Conclusion	33
------------	----

Introduction

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a été créée le 4 mai 2007 dans le Loiret (alors SIREs du Loiret à l'époque) sur l'initiative d'une association locale (UDAH-PACT du Loiret) avec l'appui de la Fédération Nationale Habitat et Développement.

La carte professionnelle a été délivrée au Président le 23 juillet 2008, date à laquelle l'activité a réellement commencé.

2022 est donc la 15^{ème} année d'activité de l'Agence qui a étendu en 2018 son périmètre d'action à l'ensemble de la région Centre-Val de Loire.

Le développement de l'activité de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire s'est poursuivi en 2022.

Ce bilan d'activité présente l'activité de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire réalisée en 2022.

Grâce à son savoir-faire en gestion locative adaptée et en InterMédiation Locative, l'Agence Immobilière Sociale met en œuvre le principe du « logement d'abord » : disposer d'un logement de qualité est un préalable indispensable à l'insertion.

Pour répondre aux défis posés par la crise du logement, la mobilisation du parc (essentiellement privé) à des fins sociales est plus que jamais nécessaire. Accompagner les propriétaires à conventionner leur logement permet de loger des personnes trop souvent exclues du marché locatif traditionnel et de contribuer en toute discrétion à la « mixité sociale des villes et des quartiers ».

Le parc de logements destinés au public de conditions modestes **géré par l'Agence** est en légère augmentation par rapport à 2021 et représente au 31 décembre 2022 : 588 lots contre 548 en 2021.

L'année 2022 est marquée par le changement de fiscalité pour les nouvelles conventions signées avec l'ANAH depuis mars (dispositif Loc'Avantages remplaçant le dispositif COSSE). Cette nouvelle fiscalité moins connue et globalement moins attractive pour les bailleurs (hors secteur tendu) a freiné l'effort de captation de nouveaux biens par notre Agence.

Le maintien du dispositif VISALE d'Action Logement (conçu à l'origine pour les locataires salariés des entreprises cotisant au 1% logement) accessible depuis 2016 pour l'ensemble des ménages occupant un logement de notre parc (à l'exception des logements conventionnés en parc public) constitue dès lors un levier majeur pour convaincre les propriétaires de confier leurs biens à l'Agence en leur garantissant les loyers impayés et une partie des dégradations immobilières.

Des aides complémentaires apportées par des collectivités, à l'instar de la Ville de Tours, ont fait la preuve en 2022 de leur efficacité sur les territoires en améliorant la rentabilité pour les bailleurs et ainsi permettent le **conventionnement d'un parc très recherché par notre public** (petits logements à proximité des commerces et des services) composé en grande partie de personnes seules sans moyen de locomotion et nécessitant la proximité de services administratifs et de santé notamment.

LOUONS SOLIDAIRES !



L'AGENCE

LA CARTE D'IDENTITE

*SOLIHA AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE CENTRE-VAL DE LOIRE : une agence **immobilière...** mais pas que !*

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est :

- Une association à but non lucratif, régie par la loi 1901
- Créée en 2007 dans le Loiret (ex SIRES du Loiret puis SOLIHA AIS Loiret) et dont les statuts ont été étendus en 2018 à la région Centre-Val de Loire pour devenir SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire implantée dans les 6 départements de la région Centre-Val de Loire (Cher, Eure-et-Loir, Indre, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Loiret)
- Membre du réseau SOLIHA, solidaires pour l'Habitat qui s'inscrit dans l'économie sociale et solidaire, privilégiant les activités de service social d'intérêt général contribuant à la politique du logement, notamment des personnes défavorisées
- Titulaire de la carte professionnelle « gestion et transaction immobilière » d'Agent Immobilier délivrée à la Présidente par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret. Carte n° CPI 4501 2016 000 008 472, valable jusqu'au 05/06/2025
- Soumise à la loi Hoguet réglementant les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier
- Titulaire des agréments préfectoraux régionaux « InterMédiation Locative et gestion locative » et « Ingénierie sociale, financière et technique » depuis avril 2017

LES MISSIONS

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a pour missions :

- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement de droit commun des personnes fragilisées, vulnérables et aux revenus modestes
- Accroître l'offre de logements privés sociaux en accompagnant les propriétaires pour répondre aux besoins sociaux en simplifiant la gestion locative et en proposant la garantie du paiement des loyers
- Développer des outils de sécurisation des rapports locatifs en accompagnant les locataires pendant toute la durée du bail
- Accompagner les collectivités locales, en tant qu'opérateur des politiques territoriales

Pour cela, l'Agence Immobilière Sociale assure :

- La prospection et la captation de logements à des fins sociales auprès de propriétaires privés, de collectivités locales et de personnes morales
- La gestion locative comptable des biens qui lui sont confiés
- La gestion technique des biens qui lui sont confiés
- La gestion locative administrative des biens qui lui sont confiés
- L'accompagnement des locataires de façon individualisée

Ainsi, l'Agence Immobilière Sociale contribue au développement du parc locatif social privé en offrant aux propriétaires bailleurs un service de gestion locative adaptée **et d'InterMédiation Locative**. Elle exerce toutes opérations intermédiaires entre bailleur et locataire pour la sécurisation de la relation locative, le logement ou le relogement de personnes mal logées ou en difficultés.

Son champ d'action repose sur la signature de mandats de gestion avec :

- Des propriétaires privés (personnes physiques ou morales)
- Des collectivités locales

Ce mandat lui confère le pouvoir :

- D'effectuer des démarches en vue de la mise en location du logement
- De gérer le logement pour le compte du propriétaire bailleur (état des lieux, visites du logement en cours de bail, encaissement / reversement des loyers, suivi des travaux en cas de sinistres et démarches vis-à-vis de l'assurance du propriétaire)

L'Agence Immobilière Sociale s'adresse essentiellement, mais pas exclusivement, aux personnes rencontrant des difficultés d'accès au logement notamment celles visées dans les Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) créés par la loi du 31 mai 1990.

Elle favorise l'accès au logement de droit commun des personnes défavorisées et rencontrant des difficultés. Elle permet aux plus modestes d'accéder à un logement de qualité, adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières.

En tant que membre du mouvement SOLIHA, l'Agence poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale et contribue à :

- Œuvrer pour l'amélioration des conditions d'habitat
- Améliorer les conditions de vie des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables
- Contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités, à la préservation et au développement du lien social, au maintien et au renforcement de la cohésion territoriale.

L'ASSOCIATION

1. L'ORGANISATION DE L'AGENCE

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est une structure associative régionale qui a son siège social : 5 rue Gustave Vapereau à Orléans (45) et qui couvre les 6 départements de la région Centre-Val de Loire. Le siège regroupe la direction, la comptabilité mandante et l'**agence (antenne)** principale.

Une antenne secondaire a été créée à Montargis et des antennes décentralisées ont été créées dans chaque département de la région.

2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

L'association est administrée par un Conseil d'Administration composé de 16 membres :

- 5 membres issus des **Conseils d'Etablissements** de SOLIHA Centre-Val de Loire
- **1 membre** issu du **Conseil d'Administration** de SOLIHA Normandie – Seine
- **6 membres** issus des **Conseils d'Orientation** de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire
- 4 personnes qualifiées (**représentants d'associations**, de structures dédiées, de collectivités locales de la Région)

Sont invités sans voix délibérative **aux réunions du Conseil d'Administration** :

- Le Directeur Général de SOLIHA Centre-Val de Loire
- La Directrice de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire
- La Responsable de l'agence d'Eure-et-Loir de SOLIHA Normandie Seine



3. LE BUREAU

Le bureau est composé de 4 membres mandatés par le Conseil d'Administration dont la Présidente (Madame Constance DE PELICHY).

4. LA DIRECTION

La Direction de l'Agence Immobilière Sociale est assurée par Madame Cécile DESCHAMPS.

5. LES CONSEILS D'ORIENTATION

Les Conseils d'Orientation sont composés de partenaires sociaux et institutionnels de la vie locale tels que des représentants d'associations, des représentants de l'Etat et de collectivités territoriales et d'administrateurs de SOLIHA intéressés par le projet de l'Agence.

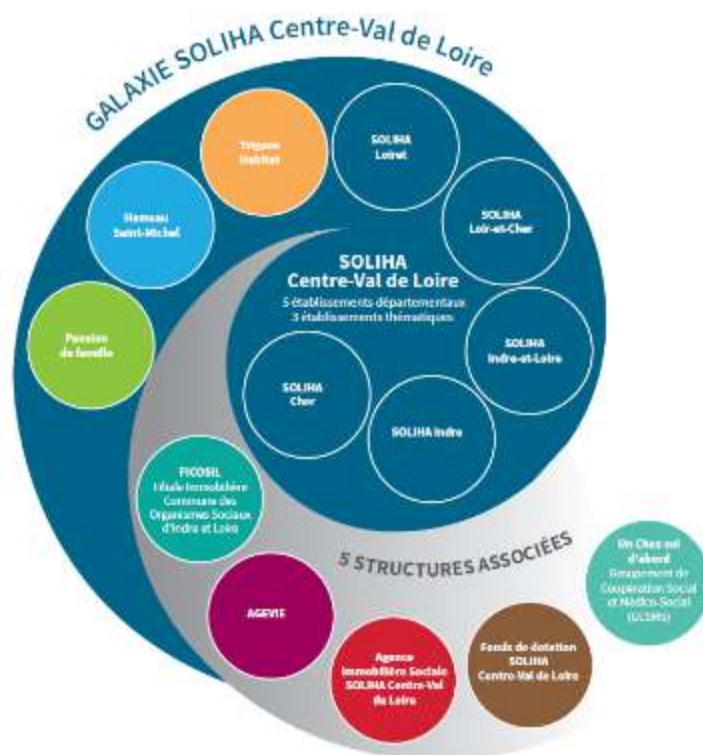
Ils ont pour rôle :

- Décliner la politique de l'Agence Immobilière Sociale à l'échelle départementale
- Mobiliser des partenaires autour de l'Agence
- Définir des secteurs géographiques stratégiques prioritaires pour la captation de logements
- Définir la typologie et le type de loyer des logements à capter
- Accompagner le développement de l'Agence sur le territoire

Le projet de l'Agence se coconstruit ainsi avec ses partenaires afin de proposer un dispositif complémentaire de ceux existants sur les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux.

LE GROUPE

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire évolue au sein du groupe informel « GALAXIE SOLIHA Centre-Val de Loire » qui associe plusieurs acteurs locaux de l'habitat des personnes vulnérables.



LE RESEAU SOLIHA AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire fait partie d'un réseau national animé par la Fédération SOLIHA.

Le Mouvement SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT, s'inscrit dans l'économie sociale et solidaire, privilégiant les activités de service social d'intérêt général contribuant à la politique du logement.

En 2022 ce réseau compte 145 associations et gère plus de 32000 logements partout en France métropolitaine et en Outre-Mer.

www.immo.soliha.fr

L'EQUIPE PROFESSIONNELLE

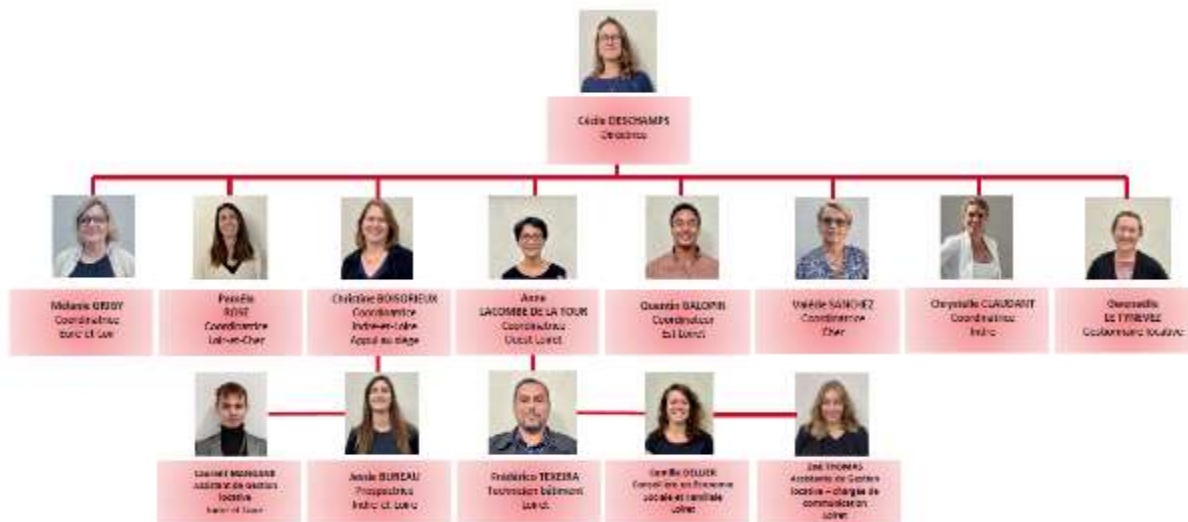
L'équipe professionnelle régionale est constituée au 31 décembre 2022 de 14 collaborateurs (12,9 Equivalent Temps Plein) aux profils complémentaires :

- 1 directrice
- 7 coordinateurs en charge du développement et du fonctionnement de l'agence sur les départements
- 1 gestionnaire locatif en charge de la comptabilité mandante
- 1 prospectrice en charge de la captation de logements
- 1 technicien bâtiment en charge du suivi technique des biens gérés
- 1 travailleur social en charge du suivi social des ménages les plus en difficultés
- 2 apprentis – assistants de gestion locative en charge également de la communication

STATUT DES PROFESSIONNELS	CHER	EURE-ET-LOIR	INDRE	INDRE-ET-LOIRE	LOIR-ET-CHER	LOIRET	SIEGE	TOTAL
ETP – salarié	0,8	1	0,8	1,8	0,8	3,1	1,6	9,9
ETP – assimilé cadre								0
ETP – cadre							1	1
ETP – apprenti / emploi aidé				1		1		2
TOTAL	0,8	1	0,8	2,8	0,8	4,1	2,6	12,9

Cette équipe professionnelle bénéficie du soutien de SOLIHA Centre-Val de Loire à travers la mise à disposition pour une partie de leur temps :

- le directeur général de SOLIHA Centre-Val de Loire
- 1 chargée de développement de SOLIHA Centre-Val de Loire
- 1 comptable de SOLIHA Centre-Val de Loire



* Quentin GALOPIN en remplacement de Suzanne LEBRAT (congé maternité)

Les coordinateurs ont pour mission :

- Assurer la prospection et la mobilisation des logements
- Accompagner les propriétaires au conventionnement sans travaux
- Loger et accompagner les locataires durant toute la durée du bail (démarches administratives, travaux, impayés...)
- Représenter l'Agence et développer les relations avec les partenaires (organismes sociaux, associations, services de l'Etat, collectivités territoriales...)
- Assurer et coordonner la Gestion Locative Adaptée du parc de logement de leur secteur
- Intervenir en tant que médiateur social au besoin

Les coordinateurs sont les représentants de l'Agence dans les départements où ils interviennent. L'Agence est donc au plus près de ses bénéficiaires et agit en partenariat avec les organismes locaux, les collectivités territoriales, les institutions pour proposer un dispositif complémentaire de l'offre publique de logement social.

LES PARTENAIRES FINANCIERS

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire poursuit ses missions grâce au soutien financier de partenaires (en grande partie rassemblés au sein du Conseil d'Administration et des Conseils d'Orientation) :

- Etat : Directions Départementales de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
- Région Centre-Val de Loire
- MSA Berry-Touraine
- Conseil départemental du Loiret
- Conseil départemental du Loir-et-Cher
- Conseil départemental de l'Eure-et-Loir
- Conseil départemental du Cher
- Conseil départemental de l'Indre
- Caisse d'Allocations Familiales d'Eure-et-Loir
- Caisse d'Allocations Familiales Touraine
- Communauté de communes Cœur de Beauce
- Orléans Métropole
- Châteauroux Métropole
- Chartres Métropole
- Tours Métropole
- Ville de Tours
- SOLIFAP

Nous les remercions pour leur contribution au maintien et au développement de l'activité de l'association, tout comme l'ensemble des propriétaires qui nous font confiance pour la gestion de leur(s) logement(s).

La capacité d'autofinancement de l'Agence est faible. Les honoraires de gestion perçus auprès des propriétaires sont calculés sur les montants encaissés. Pour donner à l'Agence les moyens de prospecter de nouveaux logements mais aussi de mettre en œuvre un accompagnement et une gestion locative de proximité auprès des publics les plus fragiles, le soutien des collectivités publiques et des partenaires est indispensable. Sans cela, aucune action n'est possible dans la durée.

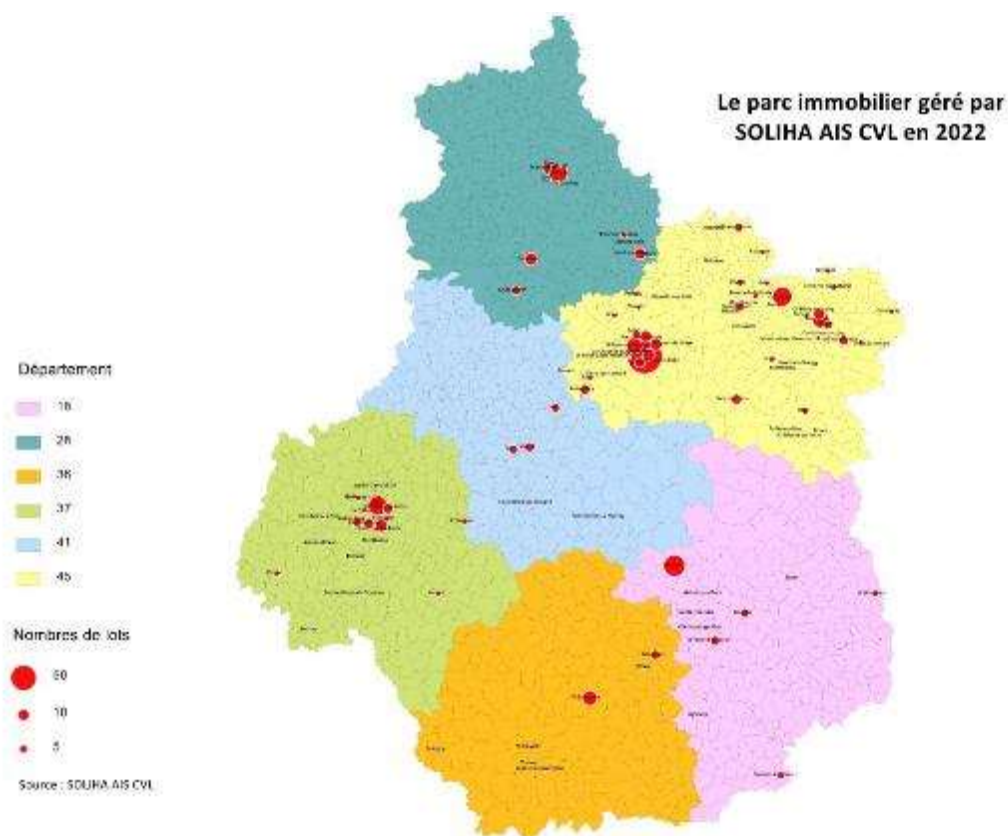


LE PARC

Au 31 décembre 2022, l'Agence gère 588 biens (lots).

LA LOCALISATION

Cartographie des biens gérés sur le territoire de la région Centre-Val de Loire :



LE TYPE DE GESTION

L'Agence gère essentiellement des biens en mandat de gestion.

TYPE DE GESTION	NOMBRE DE LOTS	%AGE
MANDAT DE GESTION (bail direct propriétaire / locataire)	527	89,62
LOCATION / SOUS-LOCATION (bail propriétaire / association = tiers social puis convention d'occupation association / ménage sous-locataire)	61	10,38
TOTAL	588	100

En région Centre-Val de Loire, nous gérons 61 lots en location / sous-location, au bénéfice de :

- 55 lots pour le compte de structures associées à SOLIHA Agence Immobilière Sociale CVL : 54 SOLIHA CVL (ces biens seront repris en gestion directe par SOLIHA Centre-Val de Loire courant 2023) et 1 SCI FICOSIL.
- 6 lots pour d'autres structures (association Habitat & Humanisme 37, association Jeunesse & Habitat)

LA CAPTATION

En 2022, l'Agence a capté 70 nouveaux lots, faisant suite à 160 contacts de propriétaires.

TYPE DE GESTION	NOMBRE DE LOTS	%AGE
MANDAT DE GESTION	65	92,85
SOUS-LOCATION	5	7,15
TOTAL	70	100

Parmi ces 70 nouveaux lots captés, 19 sont des logements conventionnés ANAH avec travaux et 29 sont des logements conventionnés (ou en cours de conventionnement) ANAH sans travaux.

Parmi ces 70 nouveaux lots captés, 65 étaient vacants et 5 étaient déjà loués.

LES RESILISATIONS

En 2022, l'Agence a perdu 30 lots en 2022.

Les mandats ont été résiliés pour les raisons suivantes :

- 8 lots vendus ou donation par leurs propriétaires
- 5 lots dont les propriétaires ont souhaité reprendre la gestion en direct ou la confier à un autre tiers
- 3 refus par les propriétaires de réaliser les travaux conseillés par l'Agence pour une location sereine du bien
- 10 glissements de baux (sous-location) et reprise en gestion par le bailleur
- 4 déménagements des locataires (sous-location) et reprise en gestion par le bailleur

TYPE DE GESTION	NOMBRE DE LOTS	%AGE
MANDAT DE GESTION	16	53,33
SOUS-LOCATION	14	46,67
TOTAL	30	100

LE CONVENTIONNEMENT

Le parc conventionné permet de proposer des logements à loyers modérés répondant à la demande des ménages à faibles revenus ou aux personnes en situation précaire.

L'Agence a un objectif de gérer des logements à 80% conventionnés. Elle propose systématiquement le conventionnement ANAH aux propriétaires.

TYPE DE CONVENTIONNEMENT	NOMBRE DE LOTS	%AGE	SURFACE HABITABLE MOYENNE M ²	LOYER MENSUEL MOYEN €	LOYER MOYEN €/m ²
LOYER TRES SOCIAL PRIVE (ANAH LCTS)	28	5,31	55,45	321,88	6,12
LOYER TRES SOCIAL PUBLIC (PLAI, PLATS)	28	5,31	59,10	335,4	5,84
LOYER SOCIAL PRIVE (ANAH LCS)	226	42,88	69,22	439,18	6,62
LOYER SOCIAL PUBLIC (PLUS)	23	4,36	63,47	350,51	5,67
LOYER INTERMEDIAIRE PRIVE (ANAH LI)	93	17,65	61,82	505,84	8,60
LOYER INTERMEDIAIRE PUBLIC (PLS)	5	0,95	55,85	441,97	7,98
LOYER LIBRE PRIVE	57	10,82	58,79	424,35	7,78
LOYER LIBRE (COLLECTIVITES)	25	4,74	64,48	386,15	6,19
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	42	7,97	-	-	-
TOTAL	527	100	64,54	430,55	7,01

Concerne les biens en mandat de gestion

Parmi les lots que l'Agence gère en mandat de gestion :

- 10,62% sont conventionnés en loyer très social (ANAH LCTS et PLAI / PLATS)
- 47,24% sont conventionnés en loyer social (ANAH LCS et PLUS)
- 18,60% sont conventionnés en loyer intermédiaire (ANAH LI et PLS)
- 15,56% ne sont pas conventionnés (logements en loyer libre)
- 7,97% ne sont pas conventionnés (garages, commerces...)



Plus spécifiquement concernant les logements conventionnés avec l'ANAH :

TYPE DE CONVENTIONNEMENT	NOMBRE DE LOTS	%AGE
CONVENTION AVEC TRAVAUX	147	42,36
CONVENTION SANS TRAVAUX	200	57,64
TOTAL	347	100

Concerne les biens en mandat de gestion

LA VACANCE

Au 31 décembre 2022, la vacance concerne 50 lots.

Cette vacance est due à :

- Départ récent des locataires : 18 lots
- Travaux de remise en état entre 2 locataires : 24 lots
- Lots en vente : 3 lots
- Lots récemment captés : 5

Au 31 décembre 2022 : 90,51% du parc est loué.

LES CARACTERISTIQUES

1. LA TYPOLOGIE DES LOTS ET LE MONTANT DES LOYERS

TYPLOGIE DES LOTS	NOMBRE DE LOTS	SURFACE MOYENNE M ²	LOYER MENSUEL MOYEN €	CHARGES MENSUELLES MOYENNES €	APL / AL MOYENNES €
STUDIO	3	29,7	171,54	57,03	188,67
TYPE 1 ET 1BIS	40	31,34	260,33	42,01	204,04
TYPE 2	124	44,78	337,64	54,07	226,02
TYPE 3	192	66,83	446,29	62,75	271,12
TYPE 4	90	84,2	525,03	73,18	347,33
TYPE 5 ET +	36	111,05	641,10	42,84	350,33
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	42	-	-	-	-
TOTAL ET MOYENNES	527	64,54	430,55	59,24	271,57

Concerne les biens en mandat de gestion

Parmi les lots que l'Agence gère en mandat de gestion :

- Une majorité sont des type 3 (34,43%)
- Le prix moyen des loyers est de 430,55€/mois, soit 7,01€/m²
- Le montant du loyer résiduel (loyers + charges – APL/AL) est de 218,22€/mois
- La surface moyenne des logements est de 64,54m²

209 ménages perçoivent une aide au logement de la CAF, 6 de la MSA pour un montant moyen de 271,57€.

Estimation du loyer moyen des appartements au m² dans la région Centre-Val de Loire : 10,06€/m²

Source : CLAMEUR 2022

2. LES TYPES DE CONSTRUCTION DES LOTS

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE DE LOTS	%AGE
MAISONS INDIVIDUELLES	118	22,39
APPARTEMENTS	367	69,64
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	42	7,97
TOTAL	527	100

Concerne les biens en mandat de gestion

Parmi les lots que l'Agence gère :

- Une majorité sont des appartements (69,64%)

3. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOTS

ETIQUETTE DPE	NOMBRE DE LOTS	%AGE
CLASSE A	5	0,95
CLASSE B	4	0,76
CLASSE C	66	12,52
CLASSE D	211	40,04
CLASSE E	77	14,61
CLASSE F	28	5,31
CLASSE G	8	1,52
VIERGE	44	8,35
INCONNU	42	7,97
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	42	7,97
TOTAL	527	100

Concerne les biens en mandat de gestion

Parmi les lots que l'Agence gère :

→ Une majorité sont classés en D au DPE (40,04%)

ENERGIE DE CHAUFFAGE	NOMBRE DE LOTS	%AGE
ELECTRICITE	258	48,96
FIOUL	14	2,66
GAZ	170	32,26
POMPE A CHALEUR	11	2,09
RESEAU DE CHAUFFAGE	27	5,12
INCONNU	5	0,95
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	42	7,96
TOTAL	527	100

Concerne les biens en mandat de gestion

Parmi les lots que l'Agence gère :

→ Une majorité sont chauffés à l'électricité (48,96%)

ZOOM SUR LES LOGEMENTS DES COLLECTIVITES

Nombre de collectivités ont investi ou récupéré des biens (presbytères par exemple) qu'elles transforment en logement, public ou privé, puis mettent en location. La gestion des biens en régie s'avère souvent difficile au regard des difficultés techniques, des problématiques sociales rencontrées, des situations d'impayés ou du suivi des locataires.

Pour faciliter la gestion locative et éviter la vacance de logements, les collectivités peuvent décider de confier leurs biens à une association agréée InterMédiation Locative telle que notre Agence.

Pour les communes soumises au SRU et atteignant moins de 25% de logements sociaux, l'Agence Immobilière Sociale permet d'augmenter le parc social via le conventionnement de logements dès lors qu'un mandat est signé.

Les logements du parc privé faisant l'objet de mesures d'InterMédiation Locative, loués à un organisme agréé pour loger des personnes défavorisées et si le loyer pratiqué est inférieur à un seuil défini par arrêté sont également décomptés en tant que logements sociaux, en ce qu'ils participent à développer une offre de logements destinés aux ménages modestes.

L'autre « plus » de l'Agence : pour les logements non conventionnés, la collectivité peut bénéficier gratuitement de la garantie contre les impayés de loyers VISALE d'Action Logement, de la garantie dégradation et de la protection juridique.



LE PUBLIC LOGE

Au 31 décembre 2022, l'Agence loge 439 ménages, c'est-à-dire 977 personnes.

LES ENTREES DANS LE PARC

1. LE PROCESS D'ENTREE

L'orientation des ménages peut suivre 3 voies :

- Les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO)
- Orientation par les partenaires (via la fiche de demande de logement) : communes réalisant de l'accompagnement via leur CCAS, Conseils Départementaux (Maisons Départementales de la Solidarité), Action Logement, commission DALO, associations agréées en matière d'Accompagnement Social Lié au Logement, associations conventionnées pour l'accompagnement des publics en insertion, associations gérant des logements temporaires (CADA, résidences sociales, ALT...), missions locales...
- Propriétaires (connaissance ou locataire en place)

Modalités classiques de l'orientation et de l'attribution :

- L'Agence envoie une fiche descriptive des logements vacants ou prochainement vacants aux partenaires associatifs et à l'association gestionnaire du SIAO par mail et en temps réel
- Dans le cas où les partenaires ou le SIAO jugent un de leurs bénéficiaires éligible à un des logements proposés, ils renvoient la fiche de demande de logement dûment complétée ou mise à jour avec les photocopies des documents à fournir par le locataire
- Après étude des candidatures reçues, si un ou plusieurs candidats correspondent à un logement disponible et que le dossier est recevable (composition du ménage, revenus...), l'Agence prend contact directement avec le(s) candidat(s) et en informe le partenaire ou le SIAO orienteur. Elle fait visiter le bien aux candidats et crée un ou des dossier(s) candidat(s) intéressé(s) par le logement à présenter au propriétaire
- Une fois le propriétaire ayant accepté un candidat, l'Agence en informe celui-ci et le partenaire orienteur
- Concernant les aides à l'accès au logement, une concertation entre l'Agence et le partenaire est indispensable pour définir les rôles de chacun, y compris pour l'accompagnement futur du locataire pour un travail en commun et assurer ainsi une continuité dans l'accompagnement social des personnes lors de l'accès et pour le maintien dans le logement

Toutes les demandes de logement spontanées sont en parallèle enregistrées à l'Agence dans un fichier de la demande locative en vue de suivre au mieux la demande et de pouvoir proposer un logement lorsqu'il n'y a

pas d'orientation de candidat par les partenaires sur un bien. En effet, des candidats locataires se présentent spontanément à l'Agence mais nous privilégions dans un premier temps les candidatures présentées par les partenaires afin de répondre au mieux aux besoins du territoire et de sécuriser les parcours locatifs. Enfin, il arrive qu'une diffusion de petites annonces soit réalisée, principalement pour les logements à loyers libres et intermédiaires.

2. L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

L'attribution respecte les critères suivants, complémentaires des caractéristiques du logement (typologie, situation, montant loyer + charges...) :

- Aucune discrimination, directe ou indirecte, n'intervient dans le choix des locataires, ni dans le maintien dans le logement des ménages
- Proposer des logements en bail direct via le mandat de gestion (présentation de dossiers de candidats locataires au propriétaire)
- Favoriser la mixité sociale sur les territoires

L'agence a logé 132 nouveaux ménages en 2022.

ORIENTATIONS DES MENAGES ENTRES EN 2022 DANS LE PARC	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
SIAO	25	18,94
CCAS	2	1,51
CONSEIL DEPARTEMENTAL (AS du secteur)	9	6,82
COMMISSION DALO	-	-
ACTION LOGEMENT	21	15,91
ASSOCIATION	13	9,85
PROPRIETAIRE	27	20,45
LOCATAIRE EN PLACE LORS CAPTATION	10	7,58
COLLECTIVITE LOCALE	-	-
PETITES ANNONCES	15	11,36
MUTATION INTERNE DE LOCATAIRE DANS LE PARC AIS	3	2,27
CANDIDATURE EN DIRECT	7	5,31
TOTAL	132	100

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages entrés dans le parc en 2022

LES MISES EN LOCATION

En 2022 nous avons reçu 665 demandes de logements dont 29 relevaient d'une orientation SIAO et 402 relevaient d'une demande des travailleurs sociaux.

288 candidatures ont été étudiées et 172 visites ont été effectuées avec des ménages en recherche de logement.

Nous avons logé 132 nouveaux ménages, soit 273 personnes que ce soit dans le parc capté précédemment ou dans le parc nouvellement capté (nouveaux mandats).

ATTRIBUTIONS	JANV	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUILL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	TOTAL
NOMBRE D'ENTREES DANS LES LIEUX (parc déjà capté et nouvellement capté vacant)	14	13	11	5	12	6	9	7	13	11	8	13	122

Concerne les biens en mandat de gestion

Les coordinateurs ont réalisé 122 Etats Des Lieux d'Entrée en 2022.

Le taux de pression du parc de l'Agence est de 5,04 (nombre de demandes de logements reçues dans l'année / nombre d'attributions, hors mutations internes)

LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES LOGES

1. LA SITUATION DES MENAGES AVANT L'ENTREE

SITUATION AVANT L'ENTREE DANS LE LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
SANS LOGEMENT / SANS ABRI	20	4,56
HEBERGEMENT PAR UN TIERS	116	26,42
LOGEMENT INDIGNE / DEGRADE / INDECENT / PRECAIRE	14	3,19
LOGEMENT INADAPTE : TROP PETIT / SUROCCUPE	55	12,53
LOGEMENT INADAPTE : MODE DE VIE / PROBLEMES DE VOISINAGE	4	0,91
LOGEMENT INADAPTE : TROP CHER	25	5,69
LOGEMENT INADAPTE : RAISON DE SANTE	11	2,51
APRES EXPULSION	11	2,51
RAPPROCHEMENT PROFESSIONNEL / MUTATION	19	4,33
RAPPROCHEMENT FAMILIAL	3	0,68
SEPARATION FAMILIALE	51	11,62
VIOLENCES CONJUGALES	2	0,46
STRUCTURE D'HEBERGEMENT / LOGEMENT TEMPORAIRE OU ACCOMPAGNE (RS, PF...)	51	11,62
GLISSEMENT DE BAIL	5	1,14
SORTIE D'INSTITUTION (prison, hôpital...)	-	-
1 ^{er} LOGEMENT	18	4,10
INCONNU	3	0,68
LOCATAIRE EN PLACE LORS CAPTATION	31	7,06
TOTAL	439	100

Concerne les biens en mandat de gestion

Parmi les ménages que nous logeons :

→ 46,7% n'avaient pas de logement autonome avant d'être locataires de notre parc (sans logement, hébergement par un tiers, sortie de dispositif d'hébergement / logement temporaire, 1^{er} logement)

2. L'AGE DU CHEF DE FAMILLE

AGE DE LA PERSONNE LA + AGEE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
< 31 ANS	114	25,97
ENTRE 31 ET 59 ANS	279	63,55
> 59 ANS	46	10,48
TOTAL	439	100

Concerne les biens en mandat de gestion

L'âge moyen de personne la + âgée des ménages est de 42 ans.

3. LA TAILLE DES MENAGES

TAILLE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
1	191	43,51
2	89	20,27
3	84	19,13
4	42	9,57
5 ET +	33	7,52
TOTAL	439	100

Concerne les biens en mandat de gestion

Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,23 personnes.

4. LA SITUATION FAMILIALE

SITUATION FAMILIALE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE	NOMBRE D'ADULTES	NOMBRE D'ENFANTS
CELIBATAIRE	191	43,51	191	-
CO-LOCATION	6	1,36	12	2
COUPLE SANS ENFANT	37	8,43	74	-
COUPLE AVEC ENFANT(S)	79	18	158	182
FAMILLE MONOPARENTALE	126	28,70	126	232
TOTAL	439	100	561	416

Concerne les biens en mandat de gestion

L'Agence loge principalement des personnes célibataires.

Les ménages sont composés de 561 adultes et 416 enfants.

5. LES RESSOURCES DES MENAGES

TYPE DE RESSOURCES DE LA PERSONNE REFERENTE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	REVENUS MOYENS / MOIS DU MENAGE
SALAIRE CDI / FONCTIONNAIRE / ARTISAN / PROFESSION LIBERALE	182	1782,63
SALAIRE CDD / CONTRAT AIDE	58	1372,38
INTERIMAIRE / STAGE REMUNERE	27	1321,78
RETRAITE	29	1290,49
ETUDIANT	3	0
AAH	24	1172,71
RSA	66	949,93
POLE EMPLOI	37	1104,69
SANS RESSOURCE / AUTRES	13	931,95
TOTAL ET MOYENNE	439	1414,53

Concerne les biens en mandat de gestion

Les ressources moyennes des ménages sont de 1414,53€/mois/ménage.

L'agence loge 182 ménages dont la personne référente a pour statut : salarié avec un emploi stable (CDI, fonctionnaire, artisan, commerçant, profession libérale).

L'agence loge 85 ménages dont la personne référente a pour statut : salarié avec un emploi précaire (CDD, intérimaire, apprenti, stagiaire rémunéré, contrat aidé, contrat nouvelle embauche).

L'agence loge 29 ménages dont la personne référente a pour statut : retraité.

L'agence loge 3 ménages dont la personne référente a pour statut : étudiant.

L'agence loge 140 ménages dont la personne référente a pour statut : autre inactivité (au foyer, préretraité, en invalidité, AAH, pôle emploi, RSA).

6. L'ORIGINE DU DEPOT DE GARANTIE

TYPE DE DEPOT DE GARANTIE	NOMBRE DE MENAGES
PERSONNEL	359
LOCA'PASS	34
FUL / FSL	46
TOTAL	439

Concerne les biens en mandat de gestion

A l'entrée dans les logements, 46 dossiers de demandes FSL et 34 demandes LOCAPASS ont été effectuées avec l'accompagnement de l'Agence pour le dépôt de garantie.

7. LES AIDES DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT / FONDS UNIFIE LOGEMENT

TYPE D'AIDE	NOMBRE DE MENAGES
Aide accès	11
Aide maintien	1
TOTAL	12

Concerne les biens en mandat de gestion

11 dossiers de demandes d'aide pour l'accès dans le logement et 1 demande d'aide pour le maintien dans le logement ont été effectuées avec l'accompagnement de l'Agence.

8. LA DUREE D'OCCUPATION

TEMPS D'OCCUPATION (ménages sortis du parc)	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
< 1 an	33	34,74
Entre 1 et 2 ans	24	25,26
Entre 2 et 3 ans	15	15,79
> 3 ans	23	24,21
TOTAL	95	100

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages sortis du parc en 2022 (hors fin de mandat)

La durée moyenne d'occupation des logements est de 31 mois (concerne les 95 ménages sortis du parc en 2022).

Les coordinateurs ont réalisé 95 Etats Des Lieux de Sortie en 2022.

9. LA SITUATION DES MENAGES A LA SORTIE DU PARC

TYPE DE LOGEMENT DE SORTIE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
LOGEMENT PARC PRIVE	30	31,57
LOGEMENT PARC SOCIAL PUBLIC	20	21,05
RETOUR VERS STRUCTURE D'HEBERGEMENT	-	-
HEBERGEMENT PAR UN TIERS	10	10,53
PARC AIS	7	7,37
ACHAT	11	11,58
DECES	3	3,16
AUTRE / INCONNU	14	14,74
TOTAL	95	100

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages sortis du parc en 2022 (hors fin de mandat)

En 2022, les ménages quittent notre parc principalement pour rejoindre le parc privé.

10. LES MOTIFS DE SORTIE DU PARC

Les raisons du départ des ménages sont les suivantes :

MOTIF DE SORTIE DU LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
RAISONS PROFESSIONNELLES / MUTATION	15	15,78
RAPPROCHEMENT FAMILIAL	9	9,47
SEPARATION	3	3,16
ATTRIBUTION D'UN LOGEMENT SOCIAL PUBLIC	18	18,95
LOGEMENT INADAPTE A LA COMPOSITION FAMILIALE / MODE DE VIE	13	13,68
EXPULSION LOCATIVE	7	7,37
SINISTRE DANS LOGEMENT	2	2,11
LOYER + CHARGES TROP CHER	3	3,16
ACHAT	11	11,58
DEPART MAISON DE RETRAITE	-	-
DECES	3	3,16
PROBLEMES DE SANTE	4	4,21
ABANDON DU LOGEMENT	-	-
AUTRE / INCONNU	7	7,37
TOTAL	95	100

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages sortis du parc en 2022 (hors fin de mandat)

En 2022, les ménages font le choix de quitter notre parc principalement à la suite d'une attribution de logement HLM.

LE TAUX DE ROTATION DES MENAGES

En 2022, le taux de rotation des ménages dans le parc (nombre de ménages sortis du parc / (nombre de ménages au 01/01/2022 + nombre de ménages au 31/12/2022) / 2) x100) est de 22,59%.



L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

La grande majorité des rencontres avec les ménages logés se réalise au domicile de ceux-ci, ce qui permet l'accessibilité aux documents administratifs mais surtout de constater l'appropriation du logement.

LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

1. LES OBJECTIFS

L'Agence Immobilière Sociale contribue au développement du parc locatif social privé en offrant aux propriétaires bailleurs un service de gestion locative adaptée.

Dans le cadre de son activité, l'Agence est l'intermédiaire entre des propriétaires ayant des logements décents à des loyers maîtrisés et des ménages dont les ressources sont très modestes. Outre une sécurisation des propriétaires via la garantie VISALE d'Action Logement ou une assurance privée Garantie des Loyers Impayés, l'Agence a la capacité d'accompagner les locataires dans la gestion de leur logement et de leurs ressources dans le cadre de la gestion locative adaptée.

Elle assure l'accompagnement au quotidien du locataire :

- Liens avec les travailleurs sociaux des associations et des collectivités territoriales (départements, communes et intercommunalités). Les locataires sont recherchés en lien avec les partenaires, principalement les services sociaux.
- Démarches liées à l'installation dans le logement (ouverture des compteurs, mise en place des droits relatifs à l'aide au logement pour la solvabilisation des locataires, dépôt de garantie, explication des documents contractuels et engagements qui en découlent, souscription à un contrat d'assurance, apprentissage de l'usage du logement...)
- Tout au long du bail : accueil, écoute, suivi administratif, liens avec les référents sociaux, gestion des retards de paiement et prévention des impayés, maintenance, aide aux réparations.
- Médiation en cas de troubles de voisinage et/ou de problèmes liés au défaut d'entretien du logement
- Recherche de solutions en cas de difficultés passagères (impayés, plan d'apurement...)
- Suivi des travaux en cas de sinistres et accompagnement aux démarches vis-à-vis de l'assurance habitation du locataire

Il s'agit d'assurer la médiation entre les locataires et l'ensemble des acteurs ayant un lien avec eux, le plus souvent complété par un travail d'accompagnement social à proprement parler dont l'objet est la dynamique globale d'insertion du ménage.

Plus souple et personnalisée qu'une gestion locative classique (en cela elle veille à prévenir les dérapages et éviter les contentieux afin de privilégier l'insertion), la Gestion Locative Adaptée met l'accent sur la pédagogie et la proximité, elle comporte un suivi individualisé et une médiation avec l'environnement. Pour autant, elle se donne pour cadre le droit commun et n'exclut pas, lorsque cela est nécessaire, la mise en œuvre de procédures contentieuses (y compris d'expulsion locative) à l'encontre des occupants, l'Agence restant une agence immobilière gérant des biens pour le compte de propriétaires privés.

L'objet de cette Gestion Locative Adaptée est ainsi de sécuriser les rapports locatifs afin que locataires et propriétaires soient tous gagnants.

2. LE SUIVI DES MENAGES

Les salariés de l'Agence sont tous mobilisés sur cette mission, quel que soit leur profil de poste.

L'Agence assure le suivi des locataires du parc :

- Constitution des dossiers des candidats locataire
- Rédaction du bail et état des lieux d'entrée
- Aide administrative au locataire en cas de besoin / ouverture des droits (aides au logement)
- Suivi financier et technique tout au long de l'occupation du logement

Nous avons en outre accompagné les locataires sur les thématiques suivantes :

- Liens partenaires
- Accès aux droits
- Problèmes de paiement des loyers / régularisation de charges / relances
- Médiation troubles de voisinage
- Problèmes d'occupation du logement (entretien, nuisibles, squat...)
- Médiation problèmes techniques

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a accompagné 470 ménages (603 adultes et 399 enfants) dans le cadre du dispositif de Gestion Locative Adaptée (hors ménages accompagnés en InterMédiation Locative ci-dessous présentée).

92 ménages sont sortis dispositif durant l'année 2022.

5640 heures ont été consacrées à l'accompagnement des ménages durant l'année 2022, soit 12 heures en moyenne par an et par ménage.

La durée de l'accompagnement au titre de la Gestion Locative Adaptée est alors estimée à 37,2 mois (nombre d'heures d'accompagnement / 151,67) d'activité de l'Agence pour ces 470 ménages et mobilise l'équivalent de 3,5 ETP (nombre d'heures d'accompagnement / 1607).

Au 31 décembre 2022 :

Cette action mobilise 86,10% du parc géré par l'Agence en mandat de gestion (378 ménages).

- 45 ménages sont bénéficiaires du RSA (en tant que revenu principal du ménage) et 333 perçoivent d'autres revenus.

L'INTERMEDIATION LOCATIVE

1. LES OBJECTIFS

Faciliter l'accès et le maintien dans un logement autonome du parc privé des personnes « éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence » grâce à une sécurisation locative entre le propriétaire bailleur et l'occupant.

L'opérateur agréé InterMédiation Locative assure un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie.

A ce titre, l'Agence accompagne des candidats à la location ayant divers parcours et dont les situations financières rendent difficile l'accès au logement. Il s'agit pour la plupart de personnes défavorisées en voie d'insertion orientées, sortant de structures d'hébergement, en cours d'expulsion, sans domicile, réfugiés statutaires ou bénéficiaires d'une protection internationale. La fragilité des publics orientés nécessite un accompagnement soutenu et adapté aux problématiques particulièrement sur l'accès aux droits (santé, impôts...) et à l'aménagement dans le logement. L'accompagnement budgétaire reste un point central des interventions à domicile.

L'InterMédiation Locative comprend, en sus des missions effectuées en Gestion Locative Adaptée :

- L'aide dans les démarches telles que les demandes d'allocations, les aides à l'accès au logement
- L'aide dans l'appropriation et la tenue du logement
- Le suivi du paiement du loyer

2. LE CADRE D'INTERVENTION

On distingue deux formes principales d'InterMédiation Locative : le mandat de gestion et la location/sous-location (avec ou sans glissement de bail).

LA LOCATION / SOUS-LOCATION

Un logement est loué à une association agréée par l'Etat. C'est donc l'association qui est locataire, qui acquitte le paiement des loyers et les charges locatives, qui assure l'entretien courant et la remise en état du logement (hors usure normale). Elle met le logement à disposition d'un ménage. Le paiement du loyer est garanti même en cas de vacance. Ainsi, le loyer est assumé par l'organisme locataire du logement qui le répercute entièrement ou partie sur le ménage sous-locataire (qui peut solliciter l'aide au logement).

L'association accueillera une famille en difficulté d'accès au logement et l'accompagnera jusqu'à son relogement ou au glissement du bail.

LE MANDAT DE GESTION

Le logement est loué dans le cadre d'un bail classique, à un loyer négocié accessible aux personnes modestes. Un mandat de gestion est signé avec une Agence Immobilière Sociale, qui en assure la gestion locative, contre des honoraires de gestion qui sont déductibles. Comme toute agence immobilière, elle réalise pour le compte des propriétaires la rédaction des baux, les états des lieux, le quittancement et l'encaissement des loyers et des charges. Le propriétaire a la possibilité de souscrire à des garanties contre les impayés et les dégradations et de bénéficier d'avantages fiscaux.

Le loyer est payé directement par le ménage locataire (qui peut solliciter l'aide au logement).

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire réalise des mesures d'InterMédiation Locative uniquement en mandat de gestion.

Au moment de leur arrivée dans le logement, chaque bénéficiaire présentait des fragilités connues précédemment et pour lesquelles un accompagnement adapté était requis.

3. LE SUIVI DES LOCATAIRES

L'ensemble des DDETS de la région ont accordé à l'Agence 184 mesures d'IML en mandat de gestion sur le département :

- 125 en renouvellement (mesures socles)
- 59 en captation (nouvelles mesures)

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a accompagné 71 ménages (89 adultes et 79 enfants) dans le cadre du dispositif d'InterMédiation Locative (hors ménages accompagnés en Gestion Locative Adaptée ci-dessus présentée).

46 ménages avaient été orientés par les SIAO.

4 ménages ont refusé un logement que nous leur avons proposé suite à une orientation d'un SIAO.

10 ménages sont sortis dispositif durant l'année 2022.

2130 heures ont été consacrées à l'accompagnement des ménages durant l'année 2022, soit 30 heures en moyenne par an et par ménage.

La durée de l'accompagnement au titre de l'InterMédiation Locative est alors estimée à 14 mois (nombre d'heures d'accompagnement / 151,67) d'activité de l'Agence pour ces 71 ménages et mobilise l'équivalent de 1,3 ETP (nombre d'heures d'accompagnement / 1607).

Au 31 décembre 2022 :

Cette action mobilise 13,90% du parc géré par l'Agence en mandat de gestion (61 ménages).

→ 24 ménages sont bénéficiaires du RSA (en tant que revenu principal du ménage) et 37 perçoivent d'autres revenus.

LES CONTENTIEUX

1. LES IMPAYES DE LOYERS

L'agence est intervenue auprès de 166 ménages locataires du parc en mandat de gestion en situation d'impayés de loyer au moins 1 mois dans l'année (impayé > 30€).

Chaque mois, à la suite des relances mensuelles, l'équipe prend attache auprès des ménages concernés par un impayé afin de prévenir des expulsions locatives.

L'accompagnement débute dès lors que l'impayé de loyer est détecté. Il se base principalement sur l'aide à la gestion budgétaire et l'Agence essaie toujours de proposer un plan d'apurement aux locataires. Toutefois celui-ci n'est pas toujours honoré malgré les relances et nous devons déclarer l'impayé à la caution (VISALE) / assurance (GLI).

32 ménages ont pu régler leur dette locative rapidement, 46 ménages ont été déclarés auprès de VISALE ou de la GLI au cours de l'année 2022.

Le dispositif VISALE est un système de cautionnement gratuit garantissant le bailleur contre d'éventuels impayés de loyer et dégradations locatives. L'objectif est de faciliter l'accès au logement dans le parc locatif privé pour des publics fragilisés.

Ce dispositif est géré et financé intégralement par Action Logement. Il garantit tous types de ressources.

Cette garantie couvre toute la durée d'occupation jusqu'à 36 mensualités d'impayés de loyers et charges sur toute la durée du bail. Quelle que soit la cause de l'impayé, le bailleur est garanti de percevoir ses loyers sans franchise ni carence (sous réserve que l'impayé soit constitué et les délais de déclaration respectés). Elle permet aussi de prendre en charge jusqu'à l'équivalent de 2 mois de loyers en cas de dégradations immobilières au départ du locataire.

En cas d'impayés locatifs, Action Logement est subrogé dans les droits du bailleur à concurrence des montants pris en charge.

Le ménage locataire reste redevable de l'impayé de loyer. En effet, le dispositif VISALE ne se substitue pas au paiement du loyer et un plan d'apurement doit être signé par le locataire avec l'organisme. L'Agence accompagne le ménage locataires dans la recherche de solutions adaptées permettant de surmonter les difficultés rencontrées. Nous incitons les locataires à faire le nécessaire pour rembourser leur dette auprès de l'organisme. La procédure d'expulsion étant gérée directement par ce dernier, l'Agence n'est pas informée de la suite donnée au dossier.

Les propriétaires ont également la possibilité de souscrire à une assurance complémentaire facultative, payante (1% des loyers + charges) couvrant jusqu'à 7 500€ de dégradations immobilières et une protection juridique couvrant jusqu'à 10 000€ de frais de procédures.

SITUATION AU 31/12/2022	IMPAYE DE LOYER >30€	DECLARE AUPRES DE LA GLI / VISALE
NOMBRE DE MENAGES	134	73
TOTAL	134	73

Concerne les biens en mandat de gestion

2. LES PROBLEMES DE VOISINAGE

Les relations entre les locataires et le voisinage se passent bien pour la grande majorité, ceci parce que les coordinateurs et travailleurs sociaux qui reçoivent les familles en recherche de logement sont très attentives à leurs attentes afin de leur proposer un logement compatible avec leur capacités financières et leur mode de vie. Une rencontre avec les locataires et le travailleur social référent si un suivi social existe, permet de proposer la meilleure solution pour le locataire et son entourage. Cela implique une transparence des organismes de **tutelle ou des travailleurs sociaux qui font appel à l'Agence et un maintien du partenariat en cas de difficultés** avec le locataire.

12 ménages ont été en conflit avec leur voisinage en 2022.

3. LES PROBLEMES TECHNIQUES

L'Agence a accompagné 112 propriétaires à réaliser des travaux (**certains plusieurs fois dans l'année**) à la suite d'**incidents** techniques dans leur logement. Il est **proposé aux propriétaires des solutions avec devis à l'appui après consultation d'entreprises. Ce service gratuit permet de régler rapidement les problèmes rencontrés. A noter que ce service se cantonne au suivi de travaux de faible importance (reprise de peinture, d'électricité, de plomberie...) après information et validation** des interventions par les propriétaires.

4. LES PROCEDURES JUDICIAIRES

Le nombre d'assignation en dénonciation de bail a été de 15 en 2022.



LES PROPRIETAIRES

Au 31 décembre 2022, nous gérons les biens de 229 propriétaires en mandat de gestion.

L'ORIGINE DES CONTACTS DE BAILLEURS

Les propriétaires bailleurs ont pris contact avec l'Agence par suite de :

- Démarche volontaire dans le cadre des dispositifs COSSE / Loc'Avantages : 39 propriétaires
- Premier contact avec SOLIHA (conventionnement avec travaux, demande d'informations...) : 23 propriétaires
- Orientation par l'ANAH : 7 propriétaires
- Orientation par les partenaires (associations, ADIL, Maison de l'Habitat...) : 12 propriétaires
- Orientation par une collectivité locale : 15 propriétaires
- Recherche internet : 15 propriétaires
- Prospection : 7 propriétaires
- Propriétaire déjà client de l'Agence : 6 propriétaires
- Bouche-à-oreille : 31 propriétaires
- 5 propriétaires ne nous ont pas communiqué l'origine de leur appel

Sur les 160 contacts de propriétaires, 37 nous ont confiés des biens en 2022.

Les propriétaires n'ont pas donné de suites pour les raisons suivantes :

- 19 lots non acquis par leurs propriétaires (projets d'achat)
- 26 lots dont les loyers proposés sont trop bas et non compensés par les avantages fiscaux
- 8 locataires déjà en place et ne remplissant pas les critères imposés par le conventionnement ANAH
- 22 lots sur lesquels des travaux sont à réaliser avant la mise en location
- 3 propriétaires ne souhaitant pas payer d'honoraires
- 11 propriétaires privés intéressés uniquement par de la sous-location (l'Agence ne propose pas de sous-location aux propriétaires privés)
- 13 propriétaires privés souhaitant louer un bien meublé (l'Agence ne gère pas de biens meublés)
- 21 propriétaires ne nous ont pas communiqué leur raison

LE PROFIL DES BAILLEURS

Les propriétaires ont des statuts divers :

STATUT PROPRIETAIRE	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	%AGE
Personne physique	305	191	83,41
Personne morale*	169	31	13,54
Collectivité (communes ou EPCI)	53	7	3,05
TOTAL	527	229	100

Concerne les biens en mandat de gestion

* Dont 59 lots confiés par une association (SOLIHA CVL, Habitat et Humanisme et Foncière Habitat et Humanisme)

Le nombre de lots confiés par un même propriétaire varie :

NOMBRE DE LOTS CONFIES (par 1 même propriétaire)	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	%AGE
1	153	66,81
2	31	13,54
3	19	8,30
4	7	3,05
5 ET +	19	8,30
TOTAL	229	100

Concerne les biens en mandat de gestion

Les propriétaires sont originaires :

ZONE GEOGRAPHIQUE	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	%AGE
REGION CENTRE-VAL DE LOIRE	176	76,86
FRANCE HORS REGION	52	22,71
HORS FRANCE	1	0,43
TOTAL	229	100

Concerne les biens en mandat de gestion

SOLIHA

AGENCE
IMMOBILIERE
SOCIALE

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CENTRE-VAL DE LOIRE

LA COMMUNICATION

LES OUTILS DE COMMUNICATION

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a développé en 2022 de nouveaux outils de communication en vue de se faire mieux connaître des propriétaires bailleurs afin de capter de nouveaux logements.

1. LA CARTE POSTALE

Sécurisez et rentabilisez votre projet locatif avec l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA



Agence Immobilière Sociale
SOLIHA
Centre-Val de Loire

(18) Bourges : 02 47 05 05 73 - (18) Luzy : 06 17 20 53 24
(30) Orléans : 02 54 07 01 04 - (17) Tours : 02 47 33 03 05
(42) Blois : 02 54 55 51 28 - (45) Orléans : 02 38 77 57 28
(43) Montargis : 02 38 93 27 98





Grâce votre logement, à un mariage avec nos services modernes et bénéfiques du dispositif Loc'Avantages grâce à l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA, Centre-Val de Loire.

La location solidaire : un dispositif qui profite à tous !

Rentabilité

- Réduction d'impôt de 20 à 60% des revenus locatifs, une prime de 1000€ pour un loyer inférieur à 3 000€.

Sécurité

- Casse à gage en cas de non-paiement de loyers et de charges,
- Garantie de paiement locatif à votre convention judiciaire à l'usage du logement.

Tranquillité

- Pas de droit de la copropriété de votre bien,
- Recherche de locataires, étude de solvabilité,
- Contrôle d'état des lieux remis aux clés,
- Contrôle permanent du règlement des loyers,
- Suivi de l'entretien des logements.

De la mise en location à la sortie du locataire, notre Agence Immobilière Sociale s'occupe de tout.

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire
8 rue Gaston Mazerolle 45000 Orléans
02 38 77 57 27 - contact.soliha@solihha.fr







Cette carte postale est commune à l'ensemble des départements et largement diffusée.

2. LES FLYERS



Ce flyer est décliné dans chaque département.

3. LES KAKEMONOS



Ces kakémonos sont communs à l'ensemble des départements.

LES ARTICLES DE PRESSE

L'Agence Immobilière a fait parler d'elle dans la presse écrite :

- Tours Magazine n°218 d'octobre 2022
- La nouvelle république le 04 novembre 2022 (<https://www.lanouvellerepublique.fr/tours/tours-la-ville-a-la-recherche-de-proprietaires-solidaires>)
- France bleu Touraine le 04 novembre 2022 (<https://www.francebleu.fr/infos/societe/tours-la-municipalite-veut-developper-la-location-solidaire-et-sociale-de-logements-1667496381>)

- Site Ville de Tours fin 2022 - <https://www.tours.fr/actualite/1111/73-louer-solidaire.htm>



LES RESEAUX SOCIAUX

L'Agence Immobilière poste régulièrement des informations sur les réseaux sociaux :

- Facebook : <https://www.facebook.com/SolihaAIS>
- LINKED'IN : <https://www.linkedin.com/company/soliha-agence-immobili%C3%A8re-sociale-centre-val-de-loire/?viewAsMember=true>
- Création page Google professionnelle <https://www.google.com/maps/place/SOLIHA+Agence+Immobili%C3%A8re+Sociale+37>

LES RENCONTRES DE PARTENAIRES ET DU PUBLIC

L'Agence Immobilière a rencontré plusieurs partenaires en 2022 afin de se présenter, de faire des demandes de financements et des demandes de relai de communication :

- ANAH du Cher le 13 décembre 2022
- Châteauroux Métropole le 05 octobre 2022
- FSL Indre le 28 novembre 2022
- ADIL Indre le 18 novembre 2022
- **Conseil départemental de l'Indre le 28 novembre 2022**
- Mairie de Saint-Avertin, service Urbanisme le 28 janvier 2022
- SEREA CONSEILS le 05 avril 2022
- Action LOGEMENT le 12 avril 2022
- ARTEMIS de TOURS METROPOLE le 13 avril 2022
- UNPI Indre-et-Loire le 25 avril 2022
- Office Notarial, Me Sourdaïs à Chinon le 20 juin 2022
- Office Notarial, Me Hondet à Chinon le 28 juin 2022
- Office Notarial à Montbazou (Groupe Monassier) Me Bonmarché le 06 juillet 2022
- Empruntis, Monsieur Reix Courtier en prêt le 04 octobre 2022
- PROJETLOCATIF, Monsieur Clair – Conseiller en gestion le 18 octobre 2022
- Crédit Agricole Indre-et-Loire – Monsieur LEBON Conseiller en gestion le 02 novembre 2022

L'Agence Immobilière a rencontré plusieurs partenaires en 2022 en mesure de pouvoir orienter des candidats locataires (selon la fiche de demande de logement à renseigner par un travailleur social avec le ménage candidat) :

- SIAO de l'Indre le 05 octobre 2022
- CAS d'Argenton-sur-Creuse et Le Blanc le 28 novembre 2022
- CAS de Châteauroux le 28 novembre 2022
- Centre pénitencier de Châteauroux le 16 décembre 2022
- CCAS de Ballan-Miré le 01 février 2022
- CORDIA le 15 février 2022
- CCAS de Joué-lès-Tours le 23 juin 2022
- APF Indre-et-Loire le 23 juin 2022

En tant qu'acteur de l'insertion par le logement, SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire participe également aux débats locaux et nationaux portant sur le logement social. Un travail indispensable et régulier de communication et d'information de l'activité auprès des partenaires, financeurs et collectivités se poursuit.

Notamment, l'Agence participe régulièrement à des rencontres partenariales sous forme d'ateliers, de groupes de travail, de comités techniques ou de pilotages et de journées d'informations (PDALHPD, PLH, IML, commissions SIAO...) ainsi qu'aux salons de l'habitat et des Maires, afin d'informer le public de ses missions et de ses actions.

- Salon de l'Habitat de CHARTRES du 11 au 13 mars 2022
- Séminaire des Agences Immobilières Sociales organisé par la Fédération SOLIHA les 19-20 juin 2022
- Réunions partenariales pour la mise en place d'une plateforme de captation IML de juin à décembre 2022
- Salon de l'Habitat de Tours le 14 octobre 2022
- Atelier PLH de Tours Métropole Val de Loire le 21 novembre 2022
- Congrès des maires d'Indre-et-Loire le 07 décembre 2022
- Salon de l'Habitat d'Orléans le 30 septembre 2022
- Ateliers PDLALHPD du Loiret 2^{ème} semestre 2022
- Réunion Orléans Métropole concernant les communes carencées SRU

Conclusion

Au 31 décembre 2022, les chiffres clés de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire sont :

- 588 lots gérés
- 439 ménages logés (977 personnes)
- 229 propriétaires
- 132 entrées de nouveaux ménages **au cours de l'année**
- 665 demandes de logements **reçues au cours de l'année**
- 53,03% ménages entrés dans le parc en 2022, orientés par les partenaires **de l'Agence**

En 2023, l'Agence va poursuivre son développement sur le territoire régional en mobilisant toujours plus de logements et en continuant le partenariat avec les acteurs locaux.

Le site internet de l'Agence verra le jour courant du premier trimestre

En 2023 également, l'Agence va se lancer dans une démarche de certification Qualité et changer de logiciel de gestion immobilière.

4 COMPÉTENCES CLÉS

POUR VOUS APPORTER DES SOLUTIONS AU QUOTIDIEN

MOBILISATION DU PARC LOCATIF PRIVÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS SOCIAUX
L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES DANS LEUR PROJET DE LOGEMENT
L'ACCÈS AU LOGEMENT DANS LE PARC PRIVÉ
UNE GESTION LOCATIVE SOCIALE



VOUS AVEZ UNE QUESTION ?
VOUS AVEZ BESOIN D'UN CONSEIL ?
CONTACTEZ-NOUS