

FAVORISER

# L'ACCÈS AU LOGEMENT



SOLIHA AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE

**BILAN D'ACTIVITE 2023**

ANTENNE D'INDRE-ET-LOIRE – 01/01/2024

**SOLIHA** AGENCE  
IMMOBILIERE  
SOCIALE  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

---

CENTRE-VAL DE LOIRE

# SOMMAIRE

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

## L'AGENCE

5

<b>L'ECHELON REGIONAL</b>	<b>5</b>
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 DES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES	9
L'EQUIPE PROFESSIONNELLE	9
LES PARTENAIRES FINANCIERS	10
<b>L'ECHELON DEPARTEMENTAL</b>	<b>11</b>
L'ANTENNE	11

## LE PARC

12

LA LOCALISATION	12
LE TYPE DE GESTION	13
LA CAPTATION	13
LE PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE TOURS « LES BONUS »	14
LA PLATEFORME DE CAPTATION « PROPRIETAIRE SOLIDAIRE 37 »	14
LES RESILISATIONS	16
LE CONVENTIONNEMENT	16
LA VACANCE	17
LES CARACTERISTIQUES	17
1. LA TYPOLOGIE DES LOTS ET LE MONTANT DES LOYERS	17
2. LES TYPES DE CONSTRUCTION DES LOTS	18
3. LE TYPE DE CHAUFFAGE DES LOTS	18
4. L'ENERGIE DE CHAUFFAGE DES LOTS	18
5. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOTS	18
ZOOM SUR LES LOGEMENTS DES COLLECTIVITES	19

## LE PUBLIC LOGE

20

L'ENTREE DANS LE PARC	20
1. LE PROCESS D'ENTREE	20
2. L'ATTRIBUTION	21
LES DEMANDES DE LOGEMENTS 2023	21
1. LES TYPES DE LOGEMENTS RECHERCHES	21
2. LA SITUATION DES MENAGES CANDIDATS	22
LES MISES EN LOCATION 2023	23
1. LES ENTREES DANS LE PARC	23
2. LES AIDES DU FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT / FONDS UNIFIE LOGEMENT	23
3. L'ORIGINE DU DEPOT DE GARANTIE	23
LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES LOGES AU 31/12/2023	24
1. L'ORIENTATION DES MENAGES VERS L'AGENCE	24
2. LA SITUATION DES MENAGES AVANT L'ENTREE	24

3. L'AGE DU CHEF DE FAMILLE	25
4. LA TAILLE DES MENAGES	25
5. LA SITUATION FAMILIALE	25
6. LES RESSOURCES DES MENAGES	25
LES SORTIES DU PARC	26
1. LA DUREE D'OCCUPATION	26
2. LA SITUATION DES MENAGES A LA SORTIE DU PARC	26
3. LES MOTIFS DE SORTIE DU PARC	26
LE TAUX DE ROTATION DES MENAGES	27

## L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES 28

L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE	29
1. LES OBJECTIFS	29
2. LE SUIVI DES MENAGES	30
L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE	30
1. LES OBJECTIFS	30
2. LE CADRE D'INTERVENTION	31
LA LOCATION / SOUS-LOCATION	31
LE MANDAT DE GESTION	31
3. LE SUIVI DES LOCATAIRES	31
LES CONTENTIEUX	32
1. LES IMPAYES DE LOYERS	32
2. LES DEGRADATIONS	33
3. LES PROBLEMES DE VOISINAGE	33
4. LES PROBLEMES TECHNIQUES	33

## LES PROPRIETAIRES 34

L'ORIGINE DES CONTACTS	34
1. L'ORIGINE DES CONTACTS DE BAILLEURS	34
2. LE PROFIL DES BAILLEURS	34
L'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES	35
1. LE CONVENTIONNEMENT AVEC L'ANAH	35
2. LES PROBLEMES TECHNIQUES	35

## LA COMMUNICATION 36

LES OUTILS DE COMMUNICATION	36
1. LA PLAQUETTE INSTITUTIONNELLE	36
2. LE SITE INTERNET	36
LES ARTICLES DE PRESSE	36
LES RESEAUX SOCIAUX	38
LES RENCONTRES DE PARTENAIRES ET DU PUBLIC	38
LA PRISE DE CONTACT DIRECTE DE PROPRIETAIRES	38

Conclusion	39
------------	----

# Introduction

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a été créée le 4 mai 2007 dans le Loiret.

La carte professionnelle pour les activités immobilières de la loi Hoguet a été délivrée au Président le 23 juillet 2008, date à laquelle l'activité a réellement commencé. 2023 est donc la 16<sup>ème</sup> 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.

Face au besoin toujours grandissant de logements de qualité à loyer accessible (principalement des petits logements situés en secteurs tendus) pour des ménages en situation de fragilité<sup>1</sup>, le développement de l'activité de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire s'est poursuivi en 2023.

Ce bilan d'activité présente l'activité de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire réalisée plus spécifiquement sur le département d'Indre-et-Loire (antenne ouverte en septembre 2019).

Grâce à son savoir-faire en Gestion Locative Adaptée (GLA) et en InterMédiation Locative (IML), l'Agence Immobilière Sociale met en œuvre le principe du « Logement D'Abord 2 » : 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 d'un parc de logements (essentiellement privés) 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 ». Il s'agit alors de diversifier l'offre accessible en complémentarité de celle des bailleurs sociaux et de créer une offre sociale dans des quartiers qui en sont dépourvus.

Le parc de logements destinés au public de conditions modestes et géré par l'Agence est en augmentation par rapport à 2022 et représente au 31 décembre 2023 : 106 logements dans l'Indre-et-Loire contre 83 en 2022.

Le maintien du dispositif VISALE d'ACTION LOGEMENT (conçut 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<sup>2</sup> 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.

Une fiscalité avantageuse et, sur certains territoires, des aides complémentaires apportées par des collectivités, la création d'une plateforme de captation ou de la communication spécifique ont fait la preuve en 2023 de leur efficacité sur les territoires en améliorant la rentabilité des projets locatifs et en améliorant le repérage de notre Agence par les propriétaires bailleurs.

Soulignons que l'Agence accueille des publics de plus en plus précaires, des profils et des situations de plus en plus complexes. Nous devons être vigilants sur ce changement permanent. La Gestion Locative Adaptée pose le cadre mais ne peut pas être figée : nous devons en permanence la faire évoluer et nous adapter à cette nouvelle donne. De ce fait, la Gestion Locative Adaptée a un coût. Mais la Gestion Locative Adaptée génère aussi des retombées économiques directes et indirectes, en remettant les personnes en situation d'emploi, en limitant les situations d'impayés, en évitant les situations de surendettement.

La Gestion Locative Adaptée est un service rendu à l'habitant.

Le mécanisme de subventions annuelles et l'absence de visibilité sur les financements accordés fragilisent fortement notre activité. Notre approche de la Gestion Locative Adaptée nous impose de chercher sans cesse de nouveaux partenaires pour pérenniser et améliorer l'accompagnement des publics sur différentes thématiques spécifiques. La diversification du public accueilli et l'apparition de nouveaux besoins nous conduit à travailler de plus en plus sur les questions de parentalité pour les familles monoparentales, de la santé mentale, de gestion de budget etc...

LOUONS SOLIDAIRES !

<sup>1</sup>Le public à (re)loger est composé en grande partie de personnes seules sans moyen de locomotion et nécessitant la proximité de commerces, services administratifs et de santé

<sup>2</sup>à l'exception des logements conventionnés en parc public social et très social des collectivités





# L'AGENCE L'ECHELON REGIONAL

## LA CARTE D'IDENTITE

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

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est :

- 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.
- Déclarée auprès des Chambres de Commerce et d'Industrie territorialement compétentes pour son siège et ses antennes.
- Soumise à la loi Hoguet réglementant les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier.
- Détentrice d'une garantie financière délivrée annuellement par la SOCAF adresse : 26 avenue de SUFFREN 75015 PARIS. Celle-ci permet le remboursement des fonds, effets ou valeurs déposées.
- Assurée en Responsabilité Civile Professionnelle. Celle-ci assure l'ensemble des dommages non intentionnels.

L'ensemble des salariés réalisant certains actes de gestion pour le compte de tiers (signature des contrats de location, des états des lieux et des reçus d'espèces ou de chèques) ont une attestation d'habilitation délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret. Cette attestation est nominative et reliée à la carte professionnelle principale. Comme pour le titulaire de la carte professionnelle, les salariés habilités ont justifié de leur aptitude professionnelle et sont soumis à l'obligation de formation continue.

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est aussi :

- Une association à but non lucratif, régie par la loi 1901.
- Créée en 2007 dans le Loiret (SIRES du Loiret) 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 d'un agrément préfectoral régional « InterMédiation Locative et gestion locative » depuis avril 2017. Il porte sur les fonctions que remplissent les organismes tiers entre le propriétaire et la personne occupant le logement.
- Titulaire d'un agrément préfectoral régional « Ingénierie sociale, financière et technique » depuis avril 2017. Il concerne les missions de conseil, d'appui et d'expertise menées par les organismes auprès des particuliers en difficultés socio-économiques.

## LES MISSIONS

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val est un outil à but social qui possède les compétences d'agent immobilier afin de les mettre au service de l'insertion par le logement des personnes en difficultés.

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 et pour la gestion de leurs logements locatifs.

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.

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 : visites du logement avec des candidats locataires, états des lieux d'entrée et de sortie, 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 assure une gestion de proximité « attentive et rapprochée » apportée aux différentes parties, autant le locataire que le propriétaire.**

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 les 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.

La dimension préventive du traitement des difficultés ainsi qu'une démarche pédagogique tant auprès du locataire que du propriétaire est incontournable.

Cette action de proximité intervient à plusieurs niveaux de l'activité : lors de la mobilisation de logements, lors de l'attribution et de l'entrée dans les lieux, tout au long du bail et lors du départ du ménage logé.

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 ORLEANS (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 est implantée à Montargis et des antennes décentralisées ont été créées dans chaque département de la région depuis 2019.

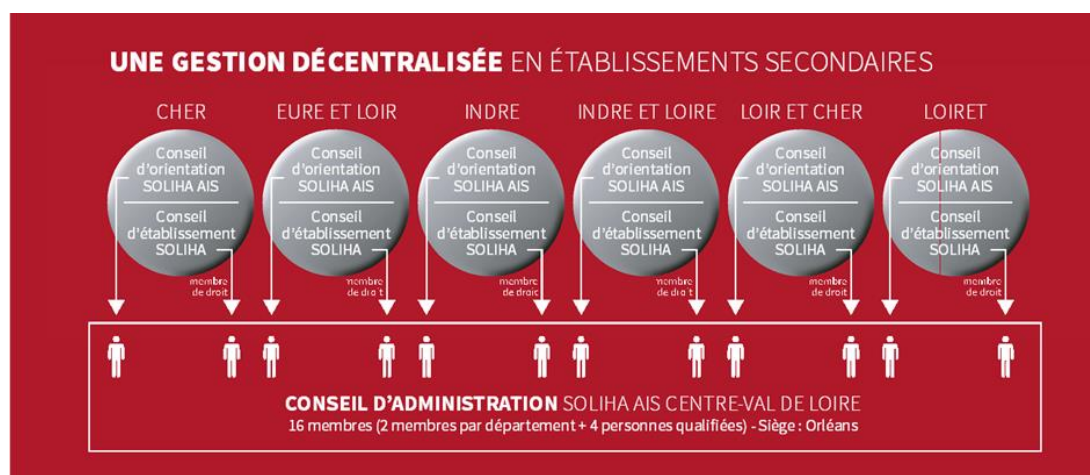
### 2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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'Orientations de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire
- De 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 (1 par département) sont composés de partenaires sociaux et institutionnels de la vie locale tels que des représentants d'associations, des représentants de l'Etat, de la CAF, de la MSA, d'ACTION LOGEMENT et de collectivités territoriales et d'administrateurs de SOLIHA intéressés par le projet de l'Agence.

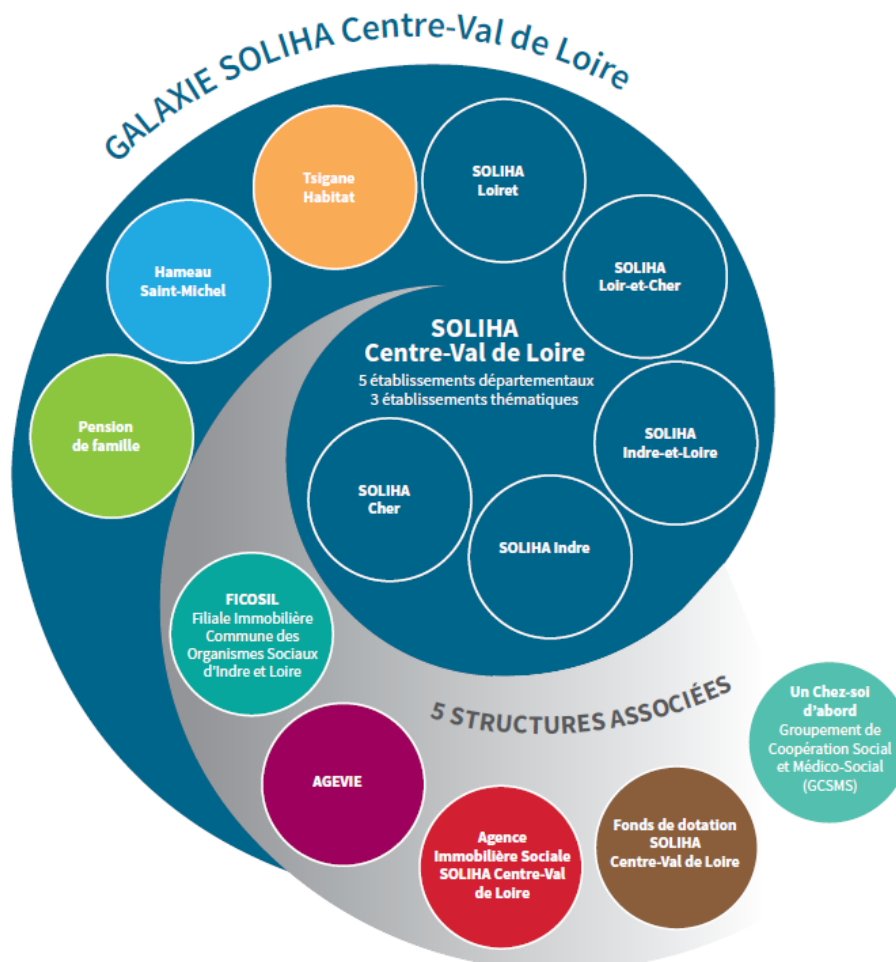
Ils ont pour rôle :

- 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 l'hébergement et du logement dit « classique » et en adéquation avec les politiques publiques sur l'ensemble des 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 regroupe plusieurs acteurs locaux de l'habitat des personnes vulnérables.







## LE RESEAU SOLIHA DES 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 2023 ce réseau compte 124 associations et gère plus de 35000 logements partout en France métropolitaine et en Outre-Mer.

[www.immo.soliha.fr](http://www.immo.soliha.fr)

## L'EQUIPE PROFESSIONNELLE

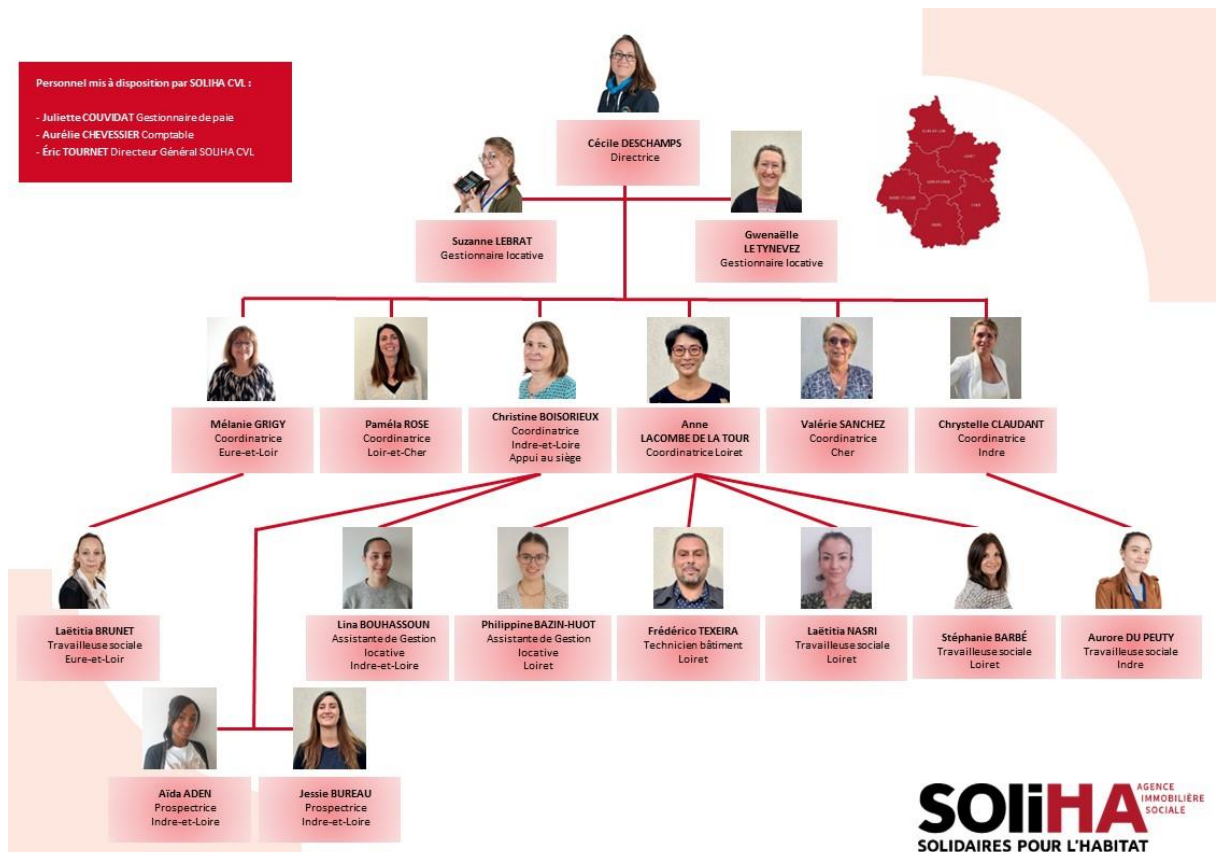
L'équipe professionnelle régionale est constituée au 31 décembre 2023 de 18 collaborateurs (15,5 Equivalent Temps Plein) aux profils complémentaires :

- 1 directrice.
- 6 coordinateurs en charge du développement et du fonctionnement de l'agence sur les départements.
- 2 gestionnaires locatifs en charge de la comptabilité mandante.
- 2 prospectrices en charge de la captation de logements.
- 1 technicien bâtiment en charge du suivi technique des biens gérés.
- 4 travailleurs sociaux en charge de l'accompagnement social des ménages.
- 2 apprentis – assistants de gestion locative.

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

- 1 directeur général de SOLIHA Centre-Val de Loire.
- 1 gestionnaire de paie de SOLIHA Centre-Val de Loire.
- 1 comptable de SOLIHA Centre-Val de Loire.

STATUT 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	2,5	0,8	8,5
ETP – assimilé cadre		1				1	1	3
ETP – cadre				0,8			1,2	2
ETP – apprenti / emploi aidé				1		1		2
<b>TOTAL</b>	<b>0,8</b>	<b>2</b>	<b>0,8</b>	<b>3,6</b>	<b>0,8</b>	<b>4,5</b>	<b>3</b>	<b>15,5</b>



\* Laëticia NASRI en remplacement de Camille DELLIER (congé maternité)

## LES PARTENAIRES FINANCIERS

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire poursuit ses missions au quotidien et son développement 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 et Directions Départementales de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations
- Région Centre-Val de Loire
- MSA Berry-Touraine
- Conseil départemental du Loiret
- 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
- 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 loyers et charges 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 et de qualité 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.

## L'ECHELON DEPARTEMENTAL

### L'ANTENNE

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est représentée dans l'Indre-et-Loire et Loire par sa coordinatrice :

- Christine BOISORIEUX qui est coordinatrice à 80%.

Travaillent également dans l'Indre-et-Loire :

- Lina BOUHASSOUN apprentie en BTS Immobilier,
- Jessie BUREAU qui est prospectrice à 100% sur la plateforme de captation « propriétaire solidaire 37 »
- Aïda ADEN qui est prospectrice à 80% sur la plateforme de captation « propriétaire solidaire 37 »

L'agence est située 241 rue Edouard Vaillant 37000 TOURS (locaux partagés avec SOLIHA Indre-et-Loire depuis le 16 mai 2023) et est ouverte sur rendez-vous les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00 et les mardis de 9h à 12h30.

Le numéro de téléphone fixe est : 02 47 91 36 78

L'adresse électronique est : [ais37@solih.fr](mailto:ais37@solih.fr)

Le numéro de la plateforme de captation « Propriétaire solidaire 37 » est le : 02 47 36 25 52

L'adresse électronique est : [proprietairesolidaire37@solih.fr](mailto:proprietairesolidaire37@solih.fr)

La proximité de l'antenne avec SOLIHA Indre-et-Loire (partage de locaux et fonctions support), permet au quotidien de nombreux échanges et soutiens : conseil, création et réhabilitation de logements et gestion de logements offrant une chaîne de services complète aux propriétaires et aux collectivités.

Dans le cadre de l'amélioration continue de nos compétences et des obligations liées à l'attestation d'habilitation, les professionnels suivent régulièrement des formations.

Ainsi, en 2023 la coordinatrice a suivi les formations suivantes :

- Etat des lieux et réparations locatives (14 heures)
- Accompagnement des publics en situations de conflit (14 heures)
- Maîtriser la simulation fiscale pour favoriser le conventionnement sans travaux (7h)

Les 2 prospectrices ont suivi les formations suivantes :

- Actualités Juridiques : Baux et Gestion Locative (14h)
- Conseil propriétaires bailleurs, fiscalité (14h)
- Vendre avec l'intelligence émotionnelle (7h)
- Etat des lieux et réparations locatives (14h)
- Maîtriser la simulation fiscale pour favoriser le conventionnement sans travaux (7h)
- Se développer avec les réseaux sociaux et le marketing de réseau (7h)





## LE PARC

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire propose un parc de logements adaptés à un public en situation de précarité. Les logements correspondent à des demandes spécifiques et financièrement abordables. La gestion de biens en centre-ville ou autres lieux peu proposés permet de diversifier les offres faites à un public précaire.

Au 31 décembre 2023, l'Agence gère 117 lots.

## LA LOCALISATION

Cartographie des biens sur le territoire de l'Indre-et-Loire au 31 décembre.

## LE TYPE DE GESTION

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

TYPE DE GESTION DES LOTS	NOMBRE DE LOTS	%AGE
MANDAT DE GESTION (bail direct propriétaire / locataire)	104	89%
LOCATION / SOUS-LOCATION (bail propriétaire / association = tiers social puis convention d'occupation temporaire association / ménage sous-locataire)	13	11%
<b>TOTAL AU 31/12/2023</b>	<b>117 (92 en 2022)</b>	<b>100</b>

Sur le département de l'Indre-et-Loire nous gérons au 31 décembre : 13 lots en sous-location, au bénéfice de :

→ 13 lots pour d'autres structures (association Habitat et Humanisme).

Le parc en mandat de gestion a augmenté de 21,36% en 2023.

## LA CAPTATION

La prospection revêt 2 formes :

- Une prospection « active » dirigée directement vers les propriétaires bailleurs, potentiels « propriétaires solidaires » visant un panel très large qui n'a pas nécessairement connaissance de l'Agence.
- Une prospection indirecte basée sur la notoriété de l'Agence : elle est identifiée pour son projet social et sa gestion locative adaptée par les propriétaires (efficacité du bouche-à-oreille) mais aussi par l'ensemble des partenaires du territoire, premiers relais en matière d'information sur la location solidaire

En 2023, l'Agence a capté 27 nouveaux lots sur le territoire de l'Indre-et-Loire (28 en 2022), faisant suite à 50 contacts de propriétaires.

NOMBRE DE LOTS CAPTES	2020	2021	2022	2023
MANDAT DE GESTION	23	16	25	25
SOUS-LOCATION	0	0	3	2
<b>TOTAL au 31/12</b>	<b>23</b>	<b>16</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

Parmi ces 27 nouveaux lots captés, 7 sont des logements conventionnés ANAH avec travaux, 15 sont des logements conventionnés (ou en cours de conventionnement) ANAH sans travaux et 5 sont des logements en loyer libre.

Parmi ces 27 nouveaux lots captés, 25 étaient vacants et 2 étaient déjà loués.

Les biens captés sont situés sur les communes de : Tours (17 lots), Joué-lès-Tours (4 lots), Saint-Pierre-des-Corps (2 lots), Chambray-les-Tours (1 lot), Amboise (1 lot) et Chinon (2 lots).

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

- 4 lots non acquis par leurs propriétaires (projets d'achat non aboutis).
- 10 lots dont les loyers proposés sont trop bas et non compensés par les avantages fiscaux.
- 1 locataire déjà en place et ne remplissant pas les critères imposés par le conventionnement ANAH alors que le propriétaire souhaitait conventionner son logement.
- 4 lots sur lesquels des travaux sont à réaliser avant la mise en location : les propriétaires ont été conseillés sur les travaux à réaliser et le cas échéant orientés vers un parcours de conventionnement avec travaux. Ces propriétaires seront relancés afin de connaître l'avancement de leur projet.
- 8 propriétaires ne souhaitant pas payer d'honoraires.
- 5 propriétaires privés intéressés uniquement par de la sous-location avec notre Agence (l'Agence ne prend pas en direct de logements en sous-location) : les propriétaires ont été orientés vers les associations du territoire recherchant des logements à prendre en sous-location.



### LE PARTENARIAT AVEC LA VILLE DE TOURS « LES BONUS »

La Ville de Tours a été retenue pour expérimenter le dispositif Logement D'Abord et reloger 25 personnes dans le parc privé.

Aussi depuis le mois de juillet 2022, la Ville de Tours a mis en place un dispositif incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement en loyer social et très social (ou loyer libre au niveau du loyer Loc2 ou Loc3) et à le donner en gestion à SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire (prise en charge du premier mois de loyer vacant, des frais de mise en location et des frais d'honoraires de l'AIS pendant 2 ou 3 ans).

Une campagne de communication a été lancée par la Ville de Tours depuis octobre 2022 afin de faire connaître ce dispositif.



Depuis 2022, nous avons captés 8 logements dont :

TYPE DE LOYER	NB DE LOGEMENTS	LOYER AU M <sup>2</sup>
LOYER SOCIAL	6	8.60€/m <sup>2</sup>
LOYER TRES SOCIAL	2	7.60€/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL LOGEMENTS GERES</b>	<b>8</b>	<b>8.30€/m<sup>2</sup></b>

### LA PLATEFORME DE CAPTATION « PROPRIETAIRE SOLIDAIRE 37 »

La DDETS d'Indre-et-Loire a missionné en juin 2023 l'Agence immobilière Sociale pour porter une plateforme de captation de logements sociaux mobilisés en intermédiation locative pour les associations agréées InterMédiation Locative du département suivantes :

- Association Emergence (sous-location)
- SCI FICOSIL (sous-location)
- Association Habitat et Humanisme (sous-location)
- Association Entraide et Solidarités (sous-location)
- SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire (mandat de gestion)

Dans ce cadre, l'Agence a mis en place la plateforme PROPRIETAIRE SOLIDAIRE37 qui a mené différentes actions dont :

- Mise à disposition de 2 salariés par l'Agence Immobilière Sociale (prospectrices immobilières)
- Création d'une plaquette et d'un logo avec le soutien du Conseil départemental d'Indre-et-Loire
- Création d'un site internet mis en ligne en janvier 2024 : [www.proprietairesolidaire.fr](http://www.proprietairesolidaire.fr)
- Mise en place d'un plan de communication spécifique auprès du grand public
- Captations de 9 logements dont 5 pour l'Agence Immobilière Sociale (2 dans le cadre de l'IML et 3 en GLA)



**Avec Propriétaire solidaire 37,**  
votre solidarité est récompensée

Vous avez un logement à louer ?  
Contactez la plateforme pour tout savoir sur la location solidaire et  
ses avantages fiscaux allant jusqu'à -65% de réduction d'impôts  
et profiter de conseils gratuits

Pour plus d'informations :  
**02 47 36 25 52**  
[www.proprietairesolidaire.fr](http://www.proprietairesolidaire.fr)

 **PROPRIÉTAIRE Solidaire 37**  
UN SERVICE DE CONSEIL GRATUIT

 **PREFET D'INDRE-ET-LOIRE**  
Liberté Égalité  
Fraternité

 **TOURS**

 **TOURAINÉ**  
LE DÉPARTEMENT

## LES RESILISATIONS

En 2023, l'Agence a perdu 2 lots sur le territoire de l'Indre-et-Loire (1 en 2022).

NOMBRE DE LOTS RESILIES	2020	2021	2022	2023
MANDAT DE GESTION	0	0	1	0
SOUS-LOCATION	0	2	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Les mandats ont été résiliés pour les raisons suivantes :

- 1 lots vendus ou donnés par leurs propriétaires.
- 1 glissements de bail à la suite d'une sous-location (vers un mandat de gestion confié à notre Agence).

## 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. Nous proposons systématiquement le conventionnement aux propriétaires.

TYPE DE CONVENTIONNEMENT	NOMBRE DE LOTS	%AGE	SURFACE MOYENNE m <sup>2</sup>	LOYER MENSUEL MOYEN €	LOYER MOYEN €/m <sup>2</sup>
LOYER TRES SOCIAL PRIVE (ANAH LCTS, LOC3)	11	10%	55	335	6,39
LOYER TRES SOCIAL PUBLIC (PLAI, PLATS)	6	6%	42	266	6,37
LOYER SOCIAL PRIVE (ANAH LCS, LOC2)	33	32%	63	454	7,70
LOYER SOCIAL PUBLIC (PLUS)	1	1%	60	387	6,45
LOYER INTERMEDIAIRE PRIVE (ANAH LI, LOC1)	35	34%	56	522	9,70
LOYER INTERMEDIAIRE PUBLIC (PLS)	-	-	-	-	-
LOYER LIBRE PRIVE	3	2%	40	392	9,86
LOYER LIBRE (COLLECTIVITES)	4	4%	81	540	6,97
SANS OBJET: AUTRES (garages, commerces...)	11	11%	-	-	-
<b>TOTAL OU MOYENNE</b>	<b>104</b>	<b>100</b>	<b>58,47</b>	<b>457</b>	<b>8,26</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

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

- 16% sont conventionnés en loyer très social (ANAH LCTS et LOC3 et PLAI / PLATS).
- 38% sont conventionnés en loyer social (ANAH LCS et LOC2 et PLUS).
- 34% sont conventionnés en loyer intermédiaire (ANAH LI et LOC1 et PLS).
- 6% ne sont pas conventionnés (logements en loyer libre avec loyer pratiqué inférieur au prix marché).
- 11% 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	29	
CONVENTION SANS TRAVAUX	50	
<b>TOTAL</b>	<b>79</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

## LA VACANCE

Au 31 décembre 2023, la vacance concerne 2 lots sur le territoire de l'Indre-et-Loire.

Cette vacance est due à :

- Travaux de remise en état entre 2 locataires : 1 lots.
- Lots récemment captés : 1 lots.

Au 31 décembre 2023, 98% du parc est loué (taux d'occupation).

## LES CARACTERISTIQUES

Le parc privé est un parc éclectique. Il présente un « vivier » de différents types (typologie, taille, pavillon/immeuble etc...) dans lequel puiser selon les besoins identifiés.

### 1. LA TYPOLOGIE DES LOTS ET LE MONTANT DES LOYERS

TYPLOGIE DES LOTS	NOMBRE DE LOTS	SURFACE MOYENNE m <sup>2</sup>	LOYER MENSUEL MOYEN €	CHARGES MENSUELLES MOYENNES €	APL / AL MOYENNES €
STUDIO	-	-	-	-	-
TYPE 1 ET 1BIS	12	29,00	284,00 €	61,00 €	193,00 €
TYPE 2	34	45,00	382,00 €	74,00 €	150,00 €
TYPE 3	29	64,00	496,00 €	90,00 €	130,00 €
TYPE 4	16	90,00	617,00 €	68,00 €	195,00 €
TYPE 5 ET +	2	122,00	815,00 €	46,00 €	285,00 €
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	11	-	-	-	-
<b>TOTAL OU MOYENNE</b>	<b>104</b>	<b>58,47</b>	<b>457,00 €</b>	<b>76,00 €</b>	<b>162 €</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

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

- Une majorité sont des type 2 (33%).
- Le prix moyen des loyers est de 457 €/mois, soit 8,26€/m<sup>2</sup>.
- Le montant du loyer résiduel (loyers + charges – APL/AL) est de 378€/mois.
- La surface moyenne des logements est de 58,47 m<sup>2</sup>.

52 ménages perçoivent une aide au logement de la CAF, 0 de la MSA pour un montant moyen de 162 €.

Estimation du loyer moyen des appartements au m<sup>2</sup> dans l'Indre-et-Loire : 10.94€/m<sup>2</sup>

Estimation du loyer moyen des appartements au m<sup>2</sup> dans la région Centre-Val de Loire : 10,2€/m<sup>2</sup>

Source : CLAMEUR 2022

## 2. LES TYPES DE CONSTRUCTION DES LOTS

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE DE LOTS	%AGE
MAISONS INDIVIDUELLES	15	15%
APPARTEMENTS	78	75%
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	11	10%
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

L'Agence gère une majorité d'appartements (75%).

## 3. LE TYPE DE CHAUFFAGE DES LOTS

TYPE DE CHAUFFAGE	NOMBRE DE LOTS	%AGE
INDIVIDUEL	64	61%
COLLECTIF	29	28%
INCONNU	-	-
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	11	11%
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

L'Agence gère une majorité de logements équipés d'un chauffage individuel (61%)

## 4. L'ENERGIE DE CHAUFFAGE DES LOTS

ENERGIE DE CHAUFFAGE	NOMBRE DE LOTS	%AGE
ELECTRICITE	41	39%
FIUOL	-	-
GAZ CITERNE	-	-
GAZ NATUREL DE VILLE	40	38%
POMPE A CHALEUR	1	1%
RESEAU DE CHALEUR URBAIN	11	11%
BOIS	-	-
INCONNU	-	-
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	11	11%
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

L'Agence gère une majorité de logements chauffés à l'électricité (39%).

## 5. LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DES LOTS

ETIQUETTE DPE	NOMBRE DE LOTS	%AGE
CLASSE A	0	-
CLASSE B	2	2%
CLASSE C	17	16%
CLASSE D	64	61%
CLASSE E	9	9%
CLASSE F	1	1%
VIERGE	-	-
INCONNU	-	-
SANS OBJET : AUTRES (garages, commerces...)	11	11%
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

L'Agence gère une majorité de logements classés en D au DPE (61%).



## ZOOM SUR LES LOGEMENTS DES COLLECTIVITES

Nombre de collectivités ont investi ou récupéré des biens (anciens presbytères, anciennes cités ouvrières...) qu'elles transforment en logements, publics ou privés, 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.

Par ailleurs, pour les communes soumises au SRU et atteignant moins de 20% ou 25% de logements sociaux selon les cas, l'Agence Immobilière Sociale permet d'augmenter le parc social en accompagnant les propriétaires à conventionner leurs logements avec l'ANAH en niveau social et très social.

De plus, les logements du parc privé (même non conventionnés) 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.



## LE PUBLIC LOGE

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.

Au 31 décembre 2023, l'Agence loge 91 ménages, c'est-à-dire 172 personnes.

### L'ENTREE DANS LE PARC

#### 1. LE PROCESS D'ENTREE

L'orientation des ménages peut suivre 3 voies :

- Le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO). Cette voie ouvre la mobilisation de mesures d'InterMédiation Locative pour l'accompagnement des ménages.
- Orientation par les partenaires (via une fiche de demande de logement) : communes réalisant de l'accompagnement via leur CCAS, conseil départemental (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 retournent à l'Agence la fiche de demande de logement dûment complétée avec le ménage concerné ou mise à jour avec les photocopies des documents à fournir par ce dernier.
- Etude des candidatures reçues : évaluation de l'adéquation du logement au projet et à la situation des ménages candidats, vérification des pièces justificatives, vérification de l'adéquation du dossier au regard des dispositifs de sécurisation (VISALE d'ACTION LOGEMENT, GLI etc...), évaluation des aides à mobiliser pour l'accès dans le logement, évaluation du besoin d'accompagnement des ménages candidats...

- Après étude des candidatures reçues, si un ou plusieurs candidats correspondent à un logement disponible et que le dossier est recevable, l'Agence prend contact directement avec le(s) candidat(s) et en informe l'éventuel réservataire du logement, le partenaire ou le SIAO orienteur. Elle fait visiter le bien aux candidats afin qu'ils confirment leur intérêt pour le logement à attribuer et crée un ou des dossier(s) candidat(s) intéressé(s) par le logement à présenter au propriétaire du logement.
- Une fois le propriétaire ayant accepté un candidat, l'Agence en informe celui-ci et l'éventuel réservataire, le partenaire ou le SIAO orienteur.
- Il est notifié aux candidats non retenus la décision et l'explicitation des refus.
- De même, l'éventuel réservataire, le partenaire ou le SIAO orienteur sont informés des suites données aux candidatures non retenues selon les dispositifs.
- Une concertation entre l'Agence et le partenaire ou le SIAO orienteur est engagée afin de définir les rôles de chacun pour mobiliser les aides à l'accès au logement et l'accompagnement futur du locataire pour un travail en commun et assurer ainsi une continuité dans l'accompagnement social des personnes pour l'accès et 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. Une diffusion de petites annonces peut être réalisée en dernier recours si aucune orientation n'a été faite et qu'aucune demande ne correspond.

## 2. L'ATTRIBUTION

L'attribution respecte les critères suivants, complémentaires des caractéristiques du logement (typologie, situation, montant loyer + charges, accessibilité, sécurité, localisation...) et des ménages candidats (situation administrative, composition, ressources, solvabilité du ménage : taux d'effort et reste-pour-vivre...) :

- 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.

Une fois le logement attribué à un ménage, l'Agence met en place un calendrier d'entrée dans les lieux et propose des modalités adaptées au ménage pour les frais relatifs à la location (dépôt de garantie, honoraires de mise en location...).

## LES DEMANDES DE LOGEMENTS 2023

Sur le département de l'Indre-et-Loire en 2023 nous avons reçu **219 demandes de logements** (176 en 2022) dont 14 relevaient d'une orientation SIAO, 109 relevaient d'une demande des travailleurs sociaux du département, 65 relevaient d'une demande de partenaires et 31 candidatures en direct.

### 1. LES TYPES DE LOGEMENTS RECHERCHES

TYPLOGIE DES LOGEMENTS	NOMBRE DE LOTS
TYPE 1 ET 1BIS	43
TYPE 2	60
TYPE 3	57
TYPE 4	43
TYPE 5 ET +	16
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE DE LOTS
MAISONS INDIVIDUELLES	5
APPARTEMENTS	67
INDIFFERENT	147
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>

## 2. LA SITUATION DES MENAGES CANDIDATS

SITUATION DES MENAGES EN DEMANDE DE LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES
SANS LOGEMENT / SANS ABRI	17
HEBERGEMENT PAR UN TIERS	56
LOGEMENT INDIGNE / DEGRADE / INDECENT / PRECAIRE	15
LOGEMENT INADAPTE : TROP PETIT / SUROCCUPE	26
LOGEMENT INADAPTE : MODE DE VIE / PROBLEMES DE VOISINAGE	8
LOGEMENT INADAPTE : TROP CHER	14
LOGEMENT INADAPTE : RAISON DE SANTE	15
APRES EXPULSION	20
RAPPROCHEMENT PROFESSIONNEL / MUTATION	5
RAPPROCHEMENT FAMILIAL	4
SEPARATION FAMILIALE	15
VIOLENCES CONJUGALES	3
STRUCTURE D'HEBERGEMENT / LOGEMENT TEMPORAIRE OU ACCOMPAGNE (RS, PF...)	16
GLISSEMENT DE BAIL	-
SORTIE D'INSTITUTION (prison, hôpital...)	-
1 <sup>er</sup> LOGEMENT	1
MUTATION INTERNE DANS LE PARC DE L'AIS	-
INCONNU	4
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>

SITUATION FAMILIALE DES MENAGES EN DEMANDE DE LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES	NOMBRE D'ADULTES	NOMBRE D'ENFANTS
CELIBATAIRE	102	102	-
CO-LOCATION	2	4	3
COUPLE SANS ENFANT	10	20	-
COUPLE AVEC ENFANT(S)	28	56	70
FAMILLE MONOPARENTALE	77	77	159
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>	<b>259</b>	<b>232</b>

TYPE DE RESSOURCES DE LA PERSONNE REFERENTE DES MENAGES EN DEMANDE DE LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES
SALAIRE CDI / FONCTIONNAIRE / ARTISAN / PROFESSION LIBERALE	53
SALAIRE CDD / CONTRAT AIDE	20
INTERIMAIRES / STAGE REMUNERE	6
RETRAITE	13
ETUDIANT	-
AAH	21
RSA	65
POLE EMPLOI	23
SANS RESSOURCE / AUTRES	18
<b>TOTAL ET MOYENNE</b>	<b>219</b>

## LES MISES EN LOCATION 2023

62 visites ont été effectuées avec des ménages en recherche de logement.

### 1. LES ENTREES DANS LE PARC

Nous avons logé 44 nouveaux ménages (36 en 2022), soit 76 personnes (55 en 2022) que ce soit dans le parc capté précédemment (relocations) ou dans le parc nouvellement capté vacant (nouveaux mandats).

ATTRIBUTIONS	JANV	FEV	MARS	AVR	MAI	JUIN	JUILL	AOUT	SEPT	OCT	NOV	DEC	TOTAL
NOMBRE D'ENTREES DANS LES LIEUX	5	2	5	4	2	1	4	4	6	5	4	2	44

Concerne les biens en mandat de gestion

La coordinatrice et les travailleurs sociaux ont réalisé 42 Etats Des Lieux d'Entrée en 2023.

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

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

Plusieurs types d'aides sont mobilisées en fonction des droits et des besoins des ménages identifiés par les salariés de l'Agence en amont de l'entrée dans les logements : aides des Fonds de Solidarité Logement, aide d'ACTION LOGEMENT, aides du Fonds d'Action Sociale du Travail Temporaire...

AIDES MOBILISEES POUR L'ACCES DANS LE LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES
AIDE ACCES	5

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages entrés dans le parc en 2023

### 3. L'ORIGINE DU DEPOT DE GARANTIE

TYPE DE DEPOT DE GARANTIE	NOMBRE DE MENAGES
PERSONNE PHYSIQUE	39
LOCA'PASS	-
FUL / FSL	5
<b>TOTAL</b>	<b>44</b>

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages entrés dans le parc en 2023



## LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES LOGES AU 31/12/2023

## 1. L'ORIENTATION DES MENAGES VERS L'AGENCE

ORIENTATIONS DES MENAGES DU PARC	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
SIAO	20	22%
CCAS	2	2%
CONSEIL DEPARTEMENTAL (AS de secteur)	11	12%
COMMISSION DALO / DAHO	-	-
ACTION LOGEMENT	8	8%
ASSOCIATION	13	14%
PROPRIETAIRE	18	19%
LOCATAIRE EN PLACE LORS CAPTATION	7	7%
COLLECTIVITE LOCALE	1	1%
MUTATION INTERNE DU MENAGE DANS LE PARC AIS	1	1%
CAF	2	2%
GLISSEMENT DE BAIL	-	-
CANDIDATURE EN DIRECT	8	3%
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

## 2. LA SITUATION DES MENAGES AVANT L'ENTREE

SITUATION DES MENAGES DU PARC AVANT L'ENTREE DANS LE LOGEMENT	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
SANS LOGEMENT / SANS ABRI	1	1%
HEBERGEMENT PAR UN TIERS	27	30%
LOGEMENT INDIGNE / DEGRADE / INDECENT / PRECAIRE	6	7%
LOGEMENT INADAPTE : TROP PETIT / SUROCCUPE	10	11%
LOGEMENT INADAPTE : MODE DE VIE / PROBLEMES DE VOISINAGE	-	-
LOGEMENT INADAPTE : TROP CHER	2	2%
LOGEMENT INADAPTE : RAISON DE SANTE	1	1%
APRES OU AVANT EXPULSION	7	8%
RAPPROCHEMENT PROFESSIONNEL / MUTATION	4	4%
RAPPROCHEMENT FAMILIAL	-	-
SEPARATION FAMILIALE	5	5%
VIOLENCES CONJUGALES	1	1%
STRUCTURE D'HEBERGEMENT / LOGEMENT TEMPORAIRE OU ACCOMPAGNE (RS, PF...)	9	11%
GLISSEMENT DE BAIL	4	4%
SORTIE D'INSTITUTION (prison, hôpital...)	-	-
1 <sup>er</sup> LOGEMENT	1	1%
MUTATION INTERNE DANS LE PARC DE L'AIS	5	5%
INCONNU	1	1%
LOCATAIRE EN PLACE LORS CAPTATION	7	8%
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

Parmi les ménages que nous logeons :

- 43% n'avaient pas de logement autonome avant d'être locataire de notre parc (sans logement, hébergement par un tiers, sortie de dispositif d'hébergement / logement temporaire, 1<sup>er</sup> logement pour un jeune).

### 3. L'AGE DU CHEF DE FAMILLE

AGE DE LA PERSONNE LA + AGEE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
< 31 ANS	33	36%
ENTRE 31 ET 59 ANS	50	55%
> 59 ANS	8	9%
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

Sur le département de l'Indre-et-Loire l'âge moyen de personne la + âgée des ménages est de 39 ans.

### 4. LA TAILLE DES MENAGES

TAILLE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
1	51	56%
2	16	18%
3	14	16%
4	5	5%
5 ET +	5	5%
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

Sur le département de l'Indre-et-Loire le nombre moyen de personnes par ménage est de 1,7 personnes.

### 5. LA SITUATION FAMILIALE

SITUATION FAMILIALE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE	NOMBRE D'ADULTES	NOMBRE D'ENFANTS
CELIBATAIRE	53	58%	53	-
CO-LOCATION	3	3%	7	2
COUPLE SANS ENFANT	7	8%	14	-
COUPLE AVEC ENFANT(S)	11	12%	22	25
FAMILLE MONOPARENTALE	17	19%	17	32
<b>TOTAL</b>	<b>91</b>	<b>100</b>	<b>113</b>	<b>59</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

Sur le département de l'Indre-et-Loire l'Agence loge principalement des personnes célibataires. Les ménages sont composés de 113 adultes et 59 enfants.

### 6. LES RESSOURCES DES MENAGES

TYPE DE RESSOURCES DE LA PERSONNE REFERENTE DU MENAGE	NOMBRE DE MENAGES	REVENU MOYEN / MOIS €
SALAIRE CDI / FONCTIONNAIRE / ARTISAN / PROFESSION LIBERALE	42	1728,00 €
SALAIRE CDD / CONTRAT AIDE	11	1385,00 €
INTERIMAIRE / STAGE REMUNERE	2	1496,00 €
RETRAITE	3	1138,00 €
ETUDIANT	-	-
AAH	11	924,00 €
RSA	8	950,00 €
POLE EMPLOI	8	1011,00 €
SANS RESSOURCE / AUTRES	6	500,00 €
<b>TOTAL ET MOYENNE</b>	<b>91</b>	<b>1391,00 €</b>

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

Sur le département de l'Indre-et-Loire les ressources moyennes des ménages sont de 1391 €/mois/ménage.

L'agence loge 42 ménages dont la personne référente a pour statut : salarié avec un emploi stable (CDI, fonctionnaire, artisan, commerçant, profession libérale).

L'agence loge 11 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 3 ménages dont la personne référente a pour statut : retraité.

L'agence loge 0 ménage dont la personne référente a pour statut : étudiant.

L'agence loge 33 ménages dont la personne référente a pour statut : autre inactivité (au foyer, préretraité, en invalidité, pôle emploi, RSA).

## LES SORTIES DU PARC

La coordinatrice et les travailleurs sociaux ont réalisé 18 Etats Des Lieux de Sortie en 2023.

En comptabilisant les mandats résiliés, 19 ménages sont sortis du parc en 2023.

### 1. LA DUREE D'OCCUPATION

DUREE D'OCCUPATION	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
< 1 an	4	22%
Entre 1 et 2 ans	8	44%
Entre 2 et 3 ans	4	22%
> 3 ans	2	11%
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages sortis du parc en 2023

Sur le département de l'Indre-et-Loire la durée moyenne d'occupation des logements est de 19 mois (concerne les 18 ménages sortis du parc en 2023, hors résiliations de mandats).

### 2. LA SITUATION DES MENAGES A LA SORTIE DU PARC

TYPE DE LOGEMENT DE SORTIE	NOMBRE DE MENAGES	%AGE
RELOGEMENT PARC PRIVE	10	55%
RELOGEMENT PARC SOCIAL PUBLIC	4	22%
RETOUR VERS STRUCTURE D'HEBERGEMENT	-	-
ACHAT	3	16%
DECES	-	-
HEBERGEMENT PAR UN TIERS	1	7%
MUTATION DANS LE PARC AIS	-	-
RESTE EN PLACE A LA FIN DU MANDAT AVEC L'AIS	-	-
AUTRE / INCONNU	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>100</b>

Concerne les biens en mandat de gestion et les ménages sortis du parc en 2023

En 2023, sur le département de l'Indre-et-Loire les ménages font le choix de quitter notre parc principalement pour rejoindre le parc social privé.

### 3. LES MOTIFS DE SORTIE DU PARC

Les raisons du départ des locataires en 2023 sont les suivantes :

- Raisons professionnelles / mutation : 5
- Regroupement familial : 1
- Séparation familiale :
- Problèmes de voisinage :
- Attribution d'un logement social : 4
- Départ en maison de retraite :
- Décès : 0

- Logement inadapté à la composition familiale / au mode de vie : 4
- Expulsion locative :
- Charges locatives / loyer trop élevés : 1
- Achat d'un logement : 3
- Retour structure d'hébergement :
- Problème de santé :
- Abandon du logement : 1
- Sinistre dans le logement :
- Non communiqué :
- Fin de bail ou de mandat de gestion : 0

## LE TAUX DE ROTATION DES MENAGES

En 2023, le taux de rotation des ménages dans le parc (nombre de ménages sortis du parc / (nombre de ménages au 01/01/2023 + nombre de ménages au 31/12/2023) / 2 x 100) est de 22,7%.



# L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

L'accompagnement réalisé par les salariés de l'Agence a pour visée première l'autonomie durable des ménages dans l'appropriation de leur logement : paiement du loyer, occupation et entretien du logement. Il permet aux ménages de se maintenir dans des logements décentes et adaptés à leurs capacités financières et ce afin de tendre vers une plus grande autonomie.

Si la porte d'entrée de cet accompagnement est le logement, il s'agit néanmoins d'appréhender la situation du ménage dans sa globalité.

Cet accompagnement se caractérise par une intervention régulière et principalement réalisée au domicile des ménages, ce qui permet l'accessibilité aux documents administratifs mais surtout de travailler l'appropriation et la vie dans le logement.

L'accompagnement est une fonction qui dépend d'une situation de difficultés exprimées ou repérées. Il peut être initié soit lors de l'accès au logement, soit en cours de bail en cas de problème mettant en péril le maintien de la personne dans son logement. Cet accompagnement est soumis à l'adhésion de la personne. Il est généralement mis en œuvre par un travailleur social diplômé.

Nous constatons pour la majorité des ménages de notre parc des difficultés économiques, de gestion budgétaire ayant diverses origines :

- Séparation induisant une baisse importante de ressources ou des créances communes en attente de jugement (divorce, liquidation des biens communs).
- Fragilité des ressources ne permettant aucune dépense imprévue venant déstabiliser le budget.
- Activités salariés fluctuantes générant des trop-perçus de prime d'activité ou d'allocation logement.
- Instabilité chronique budgétaire.
- le non-recours à un accompagnement social :
  - Par méconnaissance des dispositifs
  - Par réticences à solliciter de l'aide malgré une connaissance des dispositifs.
  - Par une représentation erronée de l'accompagnement social
  - Par une représentation erronée du public pouvant bénéficier d'un accompagnement social (stéréotype, honte...).
- Le recours à des crédits à la consommation, prêts personnels ou amicaux qui majorent les difficultés budgétaires.



Notons que la majorité des déséquilibres budgétaires récents (depuis janvier 2023) ont la même origine. A savoir, une déstabilisation budgétaire liées aux dépenses d'énergies dans le contexte d'inflation. L'origine du déséquilibre budgétaire s'associe souvent avec une facture de régularisation d'énergie ou une augmentation importante des mensualités.

Cette situation a induit une augmentation des ménages suivis en gestion locative adaptée nécessitant un accompagnement renforcé comparativement aux accompagnements réalisés depuis 2019 au sein de l'antenne d'Indre-et-Loire.

Ce public est majoritairement non connus des services sociaux de droits communs (département, mairie, CAF...).

Ces éléments induisent une identification tardive des difficultés des ménages en dehors de tout parcours d'accompagnement social institutionnel et de tout dispositif.

Face à ce constat notre Agence poursuit et amplifie son accompagnement social dans une logique d'aller vers, en privilégiant les visites à domicile au sein de son parc locatif et en proposant un accompagnement à l'ensemble de ses locataires, quand bien même des financements spécifiques pour le mener à bien ne sont pas alloués (public hors intermédiation locative notamment).

En outre, la pérennisation des dynamiques partenariales d'ores-et-déjà créées permet une réactivité et un accompagnement ciblé des ménages.

De plus, la complémentarité des accompagnements avec nos partenaires permettra un accompagnement adapté à chaque situation sur le territoire.

## L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE LA GESTION LOCATIVE ADAPTEE

### 1. LES OBJECTIFS

Dans le cadre de son activité, l'Agence est l'intermédiaire entre des propriétaires proposant des logements décentes à des loyers maîtrisés et des ménages dont les ressources sont très modestes.

L'Agence accompagne les locataires dans la gestion de leur logement et de leurs ressources dans le cadre de la Gestion Locative Adaptée.

La Gestion Locative Adaptée est pleinement intégrée à la relation locative, même si elle permet de détecter d'autres besoins. Spécialistes de l'accompagnement dans le logement, les salariés s'appuient sur des réseaux élargis, avec des partenaires sur chaque territoire en cherchant à créer des synergies territoriales pour plus d'efficacité. La Gestion Locative Adaptée s'inscrit donc dans une prise en charge spécifique des difficultés liées au logement des ménages, en articulation avec les autres types de suivis sociaux.

L'Agence assure l'accompagnement au quotidien des locataires :

- 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 des engagements qui en découlent, souscription à un contrat d'assurance habitation, apprentissage de l'usage du logement...).
- Lien avec les travailleurs sociaux des associations et des collectivités territoriales (départements, communes et intercommunalités).
- 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 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 :

- Volet résidentiel : vie du bail, prévention et gestion des impayés...
- Volet social : interconnecter tous les sujets en s'appuyant sur la gestion opérationnelle du quotidien pour mieux accompagner les personnes logées dans la durée. Il s'agit d'une veille sociale et sanitaire.

Plus souple et personnalisée qu'une gestion locative classique (en cela qu'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 (relation d'aide, d'écoute et de soutien), 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'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 systématiquement le suivi des locataires du parc :

- Constitution des dossiers des candidats locataires.
- Demande d'aide financière à l'accès au logement.
- 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 101 ménages dans l'Indre-et-Loire dans le cadre du dispositif de Gestion Locative Adaptée (hors ménages accompagnés en InterMédiation Locative ci-dessous présentée), ce qui comptabilise 199 personnes au total. Cet accompagnement représente 86% de l'accompagnement réalisé par l'Agence auprès des ménages logés dans le parc en mandat de gestion.

13 ménages sont bénéficiaires du RSA et 98 perçoivent d'autres revenus.

17 ménages sont sortis dispositif durant l'année 2023.

1212 heures ont été consacrées à ce suivi durant l'année 2023.

La durée du suivi au titre de la Gestion Locative Adaptée est alors estimée à 8 mois (nombre d'heures d'accompagnement / 151,67) d'activité de l'Agence et mobilise l'équivalent de 0,8 ETP (nombre d'heures d'accompagnement / 1607).

## L'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE L'INTERMEDIATION LOCATIVE

### 1. LES OBJECTIFS

Faciliter l'accès et le maintien dans un logement autonome du parc privé à 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.

L'InterMédiation Locative caractérise le rôle de tiers que jouent les associations entre le bailleur (qu'il soit privé ou social) 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.
- L'accompagnement social du ménage.

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 par le SIAO, 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 plus soutenu que celui proposé dans le cadre de la Gestion Locative Adaptée et ajusté 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.

## 2. LE CADRE D'INTERVENTION

L'InterMédiation Locative peut être réalisée selon 2 modalités de gestion : le mandat de gestion ou 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 (bail « code civil » avec le propriétaire). 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 qui a un statut de sous-locataire ou d'occupant. 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 dans un logement pérenne ou un glissement de bail.

→ SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire ne prends pas directement de logement en sous-location, néanmoins elle peut louer un logement à une association agréée InterMédiation Locative qui se chargera ensuite de le sous-louer à un ménage.

### LE MANDAT DE GESTION

Le logement est loué dans le cadre d'un bail classique (bail « loi 89 »), 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 locatives 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 ne réalise des mesures d'InterMédiation Locative qu'en mandat de gestion.

Au moment de leur arrivée dans le logement, chaque ménage que l'Agence accompagne en InterMédiation Locative présentait des fragilités connues précédemment et pour lesquelles un accompagnement adapté était requis.

Tout projet d'accompagnement prend nécessairement appui sur un travail avec le ménage, d'état des lieux, de prise de conscience des difficultés constatées, d'un diagnostic partagé, puis d'un accord sur les objectifs à travailler et sur la mise en œuvre de la mesure.

## 3. LE SUIVI DES LOCATAIRES

La DDETS-PP de l'Indre-et-Loire a accordé en 2023 à l'Agence 30 mesures d'InterMédiation Locative en mandat de gestion sur le département.

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a accompagné 15 ménages dans l'Indre-et-Loire dans le cadre du dispositif d'InterMédiation Locative (donc ménages hors GLA ci-dessus présentée), ce qui comptabilise 23 personnes au total. Cet accompagnement représente 14% de l'accompagnement réalisé par l'Agence auprès des ménages logés dans le parc en mandat de gestion.

3 ménages sont bénéficiaires du RSA et 14 perçoivent d'autres revenus.

1 ménage est sorti du dispositif durant l'année 2023.

900 heures ont été consacrées à ce suivi durant l'année 2023, soit 60 heures en moyenne par an et par ménage. La durée du suivi au titre de l'InterMédiation Locative est alors estimée à 5,9 mois (nombre d'heures d'accompagnement / 151,67) d'activité de l'Agence et mobilise l'équivalent de 0,6 ETP (nombre d'heures d'accompagnement / 1607).

14 ménages ont été orientés par le SIAO en 2023.

3 ménages ont refusé un logement que nous leur avons proposé dans le cadre de l'InterMédiation Locative par suite d'une orientation du SIAO.

## LES CONTENTIEUX

En mandat de gestion, le propriétaire bailleur loue son bien directement à un ménage en faisant appel à l'Agence.

L'Agence assure une gestion locative adaptée et de proximité ainsi qu'un suivi du ménage dans une logique de prévention des risques. Elle n'est toutefois pas porteuse de ces risques.

En cas d'impayés, de dégradations ou de vacance, le propriétaire bailleur, comme dans le parc privé « classique », porte ces risques.

### 1. LES IMPAYES DE LOYERS

Le montant des impayés n'est supérieur dans le parc géré par l'Agence que dans le parc géré par une agence « classique », en raison d'une quittance basse et d'une solvabilisation importante des ménages. Aussi, le loyer résiduel supporté par le locataire est souvent assez bas. Par ailleurs, le suivi individualisé des ménages locataires est un outil de prévention des risques.

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

La finalité des opérations de recouvrement est de percevoir les loyers tout en maintenant le locataire dans son logement s'il lui est adapté.

Toutefois celui-ci n'est pas toujours honoré malgré les relances et nous sommes amenés à déclarer l'impayé à la caution (VISALE d'ACTION LOGEMENT) / assurance (Garantie des Loyers Impayés auprès de Brun & JCD).

Le dispositif VISALE d'ACTION LOGEMENT est un système de cautionnement gratuit garantissant le bailleur contre d'éventuels impayés de loyer. 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.

La Fédération SOLIHA a signé avec ACTION LOGEMENT une convention spécifique aux critères élargis incluant les ménages accueillis par ses associations membres agréées InterMédiation Locative sans condition d'âge ou d'emploi.

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).

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 d'ACTION LOGEMENT 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. L'ensemble de la procédure contentieuse étant menée directement par ACTION LOGEMENT, l'Agence est peu informée de la suite donnée au dossier.

L'agence est intervenue auprès de 27 ménages en situation d'impayés de loyer au moins 1 mois dans l'année. Au 31 décembre 2023, 18 ménages sont en situation d'impayés de loyer.

Malgré 3 procédures d'expulsion en cours, aucun ménage n'a été expulsé de notre parc en 2023.

MENAGES EN IMPAYE DE LOYER	DECLARE AUPRES DE LA GLI / VISALE d'ACTION LOGEMENT	EN PROCEDURES CONTENTIEUSES
NOMBRE DE MENAGES EN IMPAYE DE LOYER	12	3

Concerne les biens en mandat de gestion au 31/12/2023

## 2. LES DEGRADATIONS

Le dispositif gratuit VISALE d'ACTION LOGEMENT permet également de prendre en charge jusqu'à l'équivalent de 2 mois de loyers (en complément du dépôt de garantie) en cas de dégradations immobilières au départ du locataire.

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

Ils peuvent aussi librement faire le choix d'un autre assureur.

## 3. LES PROBLEMES DE VOISINAGE

Les relations entre les locataires et le voisinage se passent bien pour la grande majorité, ceci parce que la coordinatrice qui reçoit les familles en recherche de logement est très attentive à leurs attentes afin de leur proposer un logement compatible avec leurs capacités financières et leur mode de vie. Une rencontre avec les locataires et le travailleur social référent si un suivi social existe par le secteur, une institution ou une association partenaire, 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.

1 ménage a été en conflit avec leur voisinage en 2023.

## 4. LES PROBLEMES TECHNIQUES

L'Agence a accompagné 30 locataires à réaliser des travaux à la suite d'incidents techniques dans leur logement. Il est proposé aux locataires des solutions avec devis à l'appui après consultation d'entreprises. Ce service gratuit permet de régler rapidement les problèmes rencontrés.





# LES PROPRIETAIRES

Au 31 décembre 2023, nous gérons les biens de 59 propriétaires.

## L'ORIGINE DES CONTACTS

Nous intervenons avec des propriétaires engagés pour louer des logements de qualité, peu énergivores en développant une recherche de réhabilitation constante.

L'enjeu étant ici la maîtrise des charges qui aujourd'hui devient un poids de plus en plus important dans l'équilibre budgétaire des ménages.

### 1. L'ORIGINE DES CONTACTS DE BAILLEURS

En 2023, 50 propriétaires bailleurs ont pris contact avec l'Agence par suite de :

- Démarche volontaire dans le cadre du dispositif Loc'Avantages : 5 propriétaires.
- Premier contact avec SOLIHA (conventionnement avec travaux, demande d'informations...) : 6 propriétaires.
- Orientation par l'ANAH : 1 propriétaire.
- Orientation par les partenaires (association HH 37, ADIL, ...) : 3 propriétaires.
- Recherche internet : 2 propriétaires.
- Prospection : 4 propriétaires.
- Propriétaire déjà client de l'Agence : 2 propriétaires.
- Bouche-à-oreille : 9 propriétaires.
- Plateforme de captation Propriétaire Solidaire 37 : 6 propriétaires.
- Communication (article NR, magazine Tours, flyer...) : 12 propriétaires

### 2. LE PROFIL DES BAILLEURS

Les propriétaires sont de diverses natures :

STATUT DES PROPRIETAIRES	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	%AGE
Personne physique	71	48	81%
Personne morale*	40	9	15%
Collectivité (communes ou EPCI)	6	2	4%
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

\* Dont 14 lots appartenant à une association (Foncière Habitat et Humanisme)



CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE DES PROPRIETAIRES	NOMBRE DE LOTS	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	%AGE
AGRICULTEUR EXPLOITANT	3	1	2%
ARTISAN / COMMERÇANT / CHEF D'ENTREPRISE	8	4	7%
CADRE / PROFESSION INTELLECTUELLE SUPERIEURE	55	17	29%
PROFESSION INTERMEDIAIRE	14	12	20%
EMPLOYE	6	5	8%
OUVRIER	-	-	-
RETRAITE	31	18	30%
ETUDIANT	-	-	-
INACTIF	-	-	-
NON COMMUNIQUE	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

Le nombre de lots confié par un même propriétaire varie :

NOMBRE DE LOTS CONFIES (par 1 même propriétaire)	NOMBRE DE PROPRIETAIRES	%AGE
1	42	71%
2	5	8%
3	6	10%
4	2	3%
5 ET +	4	8%
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>100</b>

## L'ACCOMPAGNEMENT DES PROPRIETAIRES

### 1. LE CONVENTIONNEMENT AVEC L'ANAH

L'Agence a accompagné 14 propriétaires bailleurs pour le conventionnement de leur logement avec l'ANAH.

### 2. LES PROBLEMES TECHNIQUES

L'Agence a accompagné 25 propriétaires bailleurs à réaliser des travaux 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 d'interventions validées par les propriétaires.



# LA COMMUNICATION

## LES OUTILS DE COMMUNICATION

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a développé en 2023 de nouveaux outils de communication en vue de se faire mieux connaître des propriétaires bailleurs afin de capter de nouveaux logements.

### 1. LA PLAQUETTE INSTITUTIONNELLE

Cette plaquette est commune à l'ensemble des départements et largement diffusée. Elle est à destination des partenaires de l'Agence.

### 2. LE SITE INTERNET

Le site internet est commun à l'ensemble des départements.

[www.soliha-immo-centre.com](http://www.soliha-immo-centre.com)

## LES ARTICLES DE PRESSE

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

→ Magazine de la Ville de Tours mai 2023 : infographie présentant les bonus de la Ville de TOURS

DEUX MINUTES  
POUR COMPRENDRE

# Le logement solidaire

La Ville offre aux propriétaires de biens immobiliers les moyens de contribuer à une démarche solidaire en permettant à des ménages modestes d'être logés.

## Quels avantages pour les propriétaires ?



Une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 65 % selon le niveau de loyer choisi



Prime directe pouvant atteindre 3 000 €



Des conseils pour la rénovation du logement et des aides aux travaux



## Exemple concret

Propriétaire d'un logement T2 d'une surface de 39 m<sup>2</sup> situé à Tours

Je suis prêt à louer mon logement à un loyer social de 374 €/mois hors charges

### Je bénéficie :

- D'une réduction d'impôt de 1 795 €/an
- D'une prime de 3 000 € net directe
- De la prise en charge des frais d'honoraires et des frais de gestion pendant 2 ans
- D'une garantie d'impayés et de dégradation (VISALE)

### Je permets de loger un ménage :

- Aux ressources modestes
- Avec des difficultés d'accès au logement
- Accompagné par un travailleur social

## Pour plus de renseignements contactez :

Soliha Agence Immobilière Sociale de l'Indre et Loire : 02.47.31.66.05  
ais37@solih.fr - 2, Impasse RABELAIS 37000 TOURS (sur RDV)



## PROPRIÉTAIRE ? NOUS VOUS OFFRONS LES MOYENS D'ÊTRE SOLIDAIRE !

La Ville de Tours soutient l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA Centre-Val de Loire qui favorise l'accès au logement des personnes aux revenus modestes. Contribuez à une démarche solidaire, en toute sécurité. Déductions fiscales, aides financières, coûts de gestion réduits, garanties des loyers impayés.



## 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>

## LES RENCONTRES DE PARTENAIRES ET DU PUBLIC

L'Agence Immobilière a rencontré plusieurs partenaires en 2023 afin de se présenter, de faire des demandes de financements et des demandes de relai de communication :

- CAF Touraine
- Ville de Tours

L'Agence Immobilière a rencontré plusieurs partenaires en 2023 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) :

- Association Entraide & Solidarités 37
- Association CORDIA Tours
- SAEM ADOMA Indre-et-Loire

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 Tours les 13, 14 et 15 octobre 2023
- Congrès des maires d'Indre-et-Loire le 29 novembre 2023

## LA PRISE DE CONTACT DIRECTE DE PROPRIETAIRES

L'Agence Immobilière a contacté 20 propriétaires en 2023 à la suite de leur publication d'une offre de location via les sites spécialisés (Le Boncoin, seloger.com ...) qui n'ont pas forcément donné de suite.

# Conclusion

Au 31 décembre 2023, les chiffres clés de SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire, antenne de l'Indre-et-Loire et Loire sont :

- 117 lots gérés
- 91 ménages logés (172 locataires)
- 59 propriétaires
- 44 entrées de locataires
- 219 demandes de logements
- 62% de demandes de ménages locataires orientés par les partenaires

En 2024, l'Agence va poursuivre son développement sur le territoire de l'Indre-et-Loire en mobilisant toujours plus de logements et en continuant le partenariat avec les acteurs locaux.

# 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**