

zoom

## DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL DE L'AIS

L'année 2019 a été marquée par la création de l'Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire. Des agences décentralisées ont été créées dans plusieurs départements de la région générant l'embauche de nouveaux salariés.

Les ouvertures des agences de l'Indre, d'Indre-et-Loire, d'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher ont eu lieu début septembre 2019, avec l'arrivée de 4 coordinateurs chargés d'assurer les missions suivantes :

- Prospecter et mobiliser des logements du parc locatif privé,
- Accompagner les propriétaires au conventionnement sans travaux,
- Loger et accompagner les locataires durant toute la durée du bail (démarches administratives, travaux, impayés...),
- Développer les relations avec les partenaires (organismes sociaux, associations, services de l'Etat, collectivités territoriales...) et représenter l'AIS,
- Assurer et coordonner la Gestion Locative Adaptée du parc de logement de leur secteur.

**SOLIHA AIS 18**  
Parc COMITEC - 15 rue J. Ferry  
18000 Bourges  
ais18@solihha.fr

**SOLIHA AIS 28**  
36 avenue Maunoury  
28600 Luisant  
ais28@solihha.fr

**SOLIHA AIS 36**  
24 rue de Provence  
36000 Châteauroux  
ais36@solihha.fr

**SOLIHA AIS 37**  
2 impasse Rabelais - BP 1121  
37000 Tours  
ais37@solihha.fr

**SOLIHA AIS 41**  
26 avenue de Verdun  
41000 Blois  
ais41@solihha.fr

**SOLIHA AIS 45**  
5 rue Gustave Vapereau  
41000 Orléans

10 rue du Bon Guillaume  
45200 Montargis  
ais.loiret@solihha.fr

## INSTALLATION DANS DE NOUVEAUX LOCAUX

Le 2 juin 2019, SOLIHA AIS et SOLIHA Loiret ont quitté les locaux jusqu'alors partagés avec la maison de l'habitat, rue Jeanne d'Arc à Orléans, pour s'installer dans de nouveaux locaux situés 5 rue Gustave Vapereau à Orléans.

Cet espace partagé avec SOLIHA Loiret permet désormais d'accueillir nos partenaires, les propriétaires et les locataires dans de bonnes conditions.

identité

## SOLIHA AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE CVL

**465 K € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**  
**6 ÉTABLISSEMENTS DÉPARTEMENTAUX**

**18 ADMINISTRATEURS BÉNÉVOLES**  
Constance GILLES de PÉLICHY,  
Présidente

**9 SALARIÉS**  
Nathalie DAVID, Directrice  
Camille DELLIER, Conseillère ESF  
Gwenaëlle LE TYNEVEZ,  
Gestionnaire locatif  
Christine BOISORIEUX,  
Coordinatrice d'Indre et Loire  
Suzanne LEBRAT,  
Assistante chargée de gestion locative du Loiret  
Hélène BERNARD,  
Coordinatrice du Loiret  
Rodolphe BONANNO,  
Coordinateur du Cher et de l'Indre  
David DOUTRELEAU,  
Coordinateur du Loir et Cher

L'Agence Immobilière Sociale est agréée par l'État « organisme d'intermédiation locative », c'est-à-dire spécialiste de la gestion locative à caractère social sur la région Centre-Val de Loire.

SOLIHA AIS Centre-Val de Loire contribue au développement du parc locatif social privé en offrant un service de gestion adapté aux propriétaires bailleurs pour favoriser l'accès au logement privé des personnes aux revenus plus modestes.

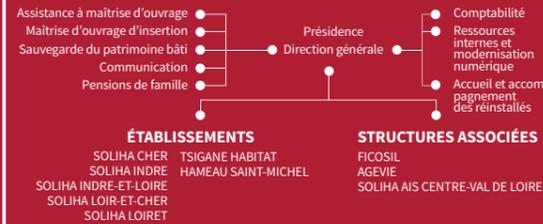
Son champ d'action repose sur la signature de mandats de gestion avec :

- des personnes physiques
- des personnes morales de droit privé ou public

L'AIS a notamment pour mission :

- d'accroître l'offre de logements sociaux issus du parc immobilier privé, en offrant aux propriétaires des avantages financiers et une gestion locative adaptée.
- de mettre son savoir-faire au service des ménages les plus précaires qui rencontrent des difficultés à se loger dans le parc privé traditionnel ou le parc social public.
- d'assurer le suivi locatif pendant toute la durée du bail.
- conseiller les propriétaires, afin de valoriser leur patrimoine.

### SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE



## SOLIHA CENTRE-VAL DE-LOIRE

### LA COMPLÉMENTARITÉ DE STRUCTURES AU SERVICE D'UN PROJET COMMUN :

produire un habitat adapté aux besoins de chacun et accompagner les personnes les plus fragiles pour qu'elles puissent vivre dignement là où elles le souhaitent.

**4 STRUCTURES JURIDIQUES**  
**10 ENTITÉS**  
**207 SALARIÉS**  
**60 ADMINISTRATEURS**  
**14 000 000 € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

### UNE ORGANISATION RÉGIONALE MUTUALISANT NOS COMPÉTENCES

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est une structure associée à l'association SOLIHA Centre-Val de Loire créée en 1952 par une initiative citoyenne contre le mal-logement.

SOLIHA agit pour :

- l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie
- l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes vulnérables

### le développement des territoires

SOLIHA Centre-Val de Loire accompagne aussi bien les propriétaires privés dans la définition et la réalisation de leurs projets individuels que les collectivités territoriales ou l'Etat dans la définition et la mise en oeuvre de leur politique de l'habitat.

SOLIHA Centre-Val de Loire regroupe :

- 5 établissements départementaux
- 2 établissements spécifiques
- 3 structures spécialisées

# RAPPORT 2019 D'ACTIVITÉ

SOLIHA AIS  
CENTRE-VAL DE LOIRE

édito

PAR CONSTANCE DE PÉLICHY, Présidente



L'Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire est une association à but non lucratif, régie par la loi du 1er juillet 1901, faisant partie du réseau SOLIHA. C'est une structure à caractère social, qui a les compétences d'une agence immobilière. A ce titre, elle détient la carte gestion immobilière délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie. Elle est soumise à la loi Hoguet réglementant les conditions d'exercice des professionnels de l'immobilier.

Créée en 2007, ses statuts ont été étendus en 2018 à l'échelle régionale et le projet de création de l'Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire a pu se concrétiser en 2019, avec l'ouverture des agences d'Eure-et-Loir, du Loir-et-Cher, de l'Indre-et-Loire et de l'Indre. De plus, elle a reçu l'agrément régional « intermédiation et gestion locative sociale » pour étendre ses missions en région Centre Val de Loire.

La création de l'AIS CVL a permis d'accroître la production de logement social au niveau régional et de répondre à un besoin toujours plus important, dans un contexte de crise du logement.

Grâce à son savoir-faire en gestion locative de proximité et adaptée, acquis depuis une dizaine d'années dans le Loiret, l'AIS contribue activement au développement d'actions menées à des fins sociales et participe à la mise à disposition de logements sociaux de qualité auprès d'un public défavorisé, ayant des difficultés à accéder à un logement ou à s'y maintenir.

L'AIS CVL accompagne également les propriétaires ayant un projet locatif et les aide à procéder aux différentes démarches nécessaires à la signature d'une convention avec l'ANAH, pour la création de logements à loyers maîtrisés, visant un public fragile, modeste et vulnérable. Elle favorise l'accès et le maintien dans le logement des personnes les plus démunies, tout en permettant de sécuriser les propriétaires bailleurs en leur proposant des garanties contre les loyers impayés et les dégradations immobilières. En outre, le dispositif « louer abordable » permet aux propriétaires bailleurs confiant leur bien en gestion à l'AIS de bénéficier d'un abattement fiscal majoré à 85%.

Pour la soutenir dans son développement à l'échelle régionale, l'AIS continue à mobiliser des subventions, en complément des honoraires de gestion versés par les propriétaires bailleurs. En effet, le soutien de divers partenaires tels que l'Etat et les collectivités locales reste essentiel pour qu'elle puisse fonctionner durablement et poursuivre ses missions d'accompagnement des personnes ayant des difficultés pour accéder à un logement décent à un prix abordable.

chiffres 2019

**334 Personnes accompagnées vers le logement**

**316 Logements gérés appartenant à 134 propriétaires**

**57% du parc géré par l'AIS CVL est constitué de logements à loyers sociaux et très sociaux.**

**31% des nouveaux locataires de logements gérés par l'AIS CVL n'avaient pas de logements autonomes avant l'entrée dans les lieux.**

**84 nouveaux locataires en 2019**

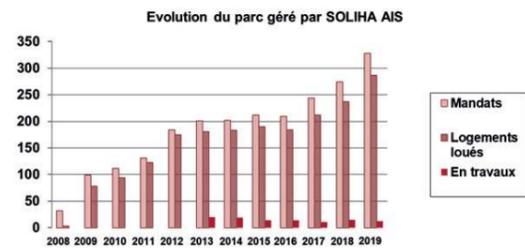
**326 demandes de logements**

# 1 GESTION D'UN PARC IMMOBILIER À VOCATION SOCIALE

## TPOLOGIE DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR L' AIS

**Le parc immobilier de SOLIHA AIS CVL est composé de 316 logements.** 62% de ces logements sont des T2 ou des T3 et la surface moyenne de ces logements est de 61 m<sup>2</sup>.

- Le parc a progressé de 72 lots en 2019 (contre 44 en 2018) et 19 mandats ont été résiliés (contre 19 en 2018) :
- 12 logements vendus par leurs propriétaires,
- 5 logements dont les propriétaires ont souhaité reprendre la gestion en direct,
- 3 logements pour lesquels il n'a pas été trouvé de locataire (Montargois).



## UN PARC À LOYERS MAÎTRISÉS

**85% des logements gérés par SOLIHA AIS CVL ont un loyer maîtrisé (intermédiaire, social, très social).** Ils sont donc inférieurs aux prix du marché immobilier pour permettre aux personnes les plus en difficulté de trouver un logement et de s'y maintenir. Ils sont fixés, dans un cadre défini par l'ANAH, lors des conventionnements des logements.

**Fin 2019, 85% des lots gérés par l' AIS CVL sont situés dans le Loiret. Le reste est réparti dans les autres départements (Cher, Eure-et-Loir, Loir-et-Cher, Indre, Indre-et-Loire).** Dans le Loiret : 49% des lots sont situés dans la Métropole d'Orléans, 15% dans l'agglomération Montargoise, 36% dans le reste du département.

En 2019, l'évolution de la répartition du parc géré par SOLIHA AIS CVL a été la suivante :

- La Métropole Orléanaise reste le pôle principal d'activité (49% contre 51% des logements en 2018)
- la part du Montargois est restée stable avec 15% (contre 14% en 2018),
- le reste du département du Loiret a peu varié avec 36% du portefeuille géré par l'association (au lieu de 32% en 2018).

**Plus de la moitié du parc géré par l' AIS se compose de logements à loyers sociaux (42%) et très sociaux (15%).**

Le reste concerne des logements à loyer intermédiaire représentant 26% du parc géré et 17% en loyer libre. Toutefois, les logements gérés par l' AIS faisant partie de la catégorie « loyer intermédiaire » ont un montant de loyer en moyenne de 2,50 €/m<sup>2</sup> inférieur à celui du marché immobilier locatif libre.

Répartition du parc de logements de l' AIS, par département, en fonction des catégories de loyers (intermédiaire, social ou très social) :

	45	18	28	36	37	41	TOTAL
Logement à loyer libre	43	1	1			1	46
Logement à loyer intermédiaire	62	2	2		6		71
Logement à loyer social	98	4	1	3	6	1	114
Logement à loyer très social	40						40
Autres (commerces, garages...)	10						10
Sous-Location SOLIHA	24			8	13	1	46
TOTAL	277	7	3	11	25	3	326

**Le loyer moyen mensuel des logements loués par l'intermédiaire de SOLIHA AIS CVL est de 390 € hors charges, soit 6,90 €/m<sup>2</sup> pour une moyenne en loyer libre de 10,40 €/m<sup>2</sup> (source : observatoire CLAMEUR).**

Ainsi, l' AIS CVL permet aux plus modestes d'accéder à un logement de qualité, adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières, ce qui répond pleinement à son objet social. Elle s'adresse essentiellement aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement, notamment celles visées dans les plans départementaux.

En tant que membre du Mouvement SOLIHA, l'association poursuit comme objectif principal la recherche d'une utilité sociale et contribue à l'amélioration des conditions de vie et d'habitat des populations défavorisées, fragiles ou vulnérables. Elle contribue 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.

**316** logements gérés appartenant à 134 propriétaires, dont :  
 70% de personnes physiques,  
 22% de personnes morales de droit privé (Foncière Habitat et Humanisme, SOLIHA),  
 10% de personnes morales de droit public (communes ou EPCI)

# 2 GESTION LOCATIVE ADAPTÉE ET INTERMÉDIATION LOCATIVE

L' AIS CVL a pour objet de prendre en gestion des logements locatifs destinés à loger des ménages défavorisés au sens de l'article 1er de la Loi Besson. L' AIS accompagne un public en difficulté financière et/ou sociale et plus largement, dans la mesure du possible, inscrits dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Les demandes sont donc prescrites essentiellement par des travailleurs sociaux. L' AIS agit pour :

- Favoriser l'accès et le maintien dans le logement d'un public fragile et démuné.
- Qu'aucune discrimination, directe ou indirecte n'intervienne dans le choix des locataires, ni dans le maintien dans le logement des ménages.
- Produire des logements sociaux et très sociaux.

**57% du parc géré par l' AIS CVL est constitué de logements à loyers sociaux et très sociaux.**

**En 2019, 31% des nouveaux locataires de logements gérés par l' AIS CVL n'avaient pas de logements autonomes avant l'entrée dans les lieux.**

- 60% des ménages logés sont des personnes seules (63% d'hommes),
- Les familles monoparentales représentent 27% des ménages.
- L'âge moyen du locataire est de 39 ans > 35% de moins de 30 ans > 15% de plus de 60 ans.

**Des ressources moyennes de 1 417 €/mois** pour les nouveaux locataires (ménages en moyenne

**85%** du parc locatif géré par l' AIS est constitué de logements à loyers maîtrisés et **57%** à loyers sociaux et très sociaux.



## Les ressources des locataires :

	Ensemble des locataires	Nouveaux locataires 2019
Salariés	CDI	35%
	CDD	16%
	Intérim	7%
	Indépendant	-
Allocations	ARE	12%
	RSA	15%
	AAH	6%
Retraites	6%	9%
Pension d'invalidité/Journalière	2%	3%
Etudiants	1%	3%
Revenus mensuels moyens par ménages	1 278 €	1 417 €

- composés de 2 personnes),
- Un niveau de ressources proche du seuil de pauvreté (environ 1 500 €/mois pour un couple),
- En 2019, le niveau de ressources a progressé grâce à des locataires salariés plus nombreux.

Sur les 48 locataires partis en 2019, les raisons principales ont été : le rapprochement professionnel, la mutation de

**Le loyer moyen des logements de la catégorie « loyers libres » est inférieur aux montants des loyers de la catégorie « intermédiaire », « social » et « très social », ce qui s'explique par un parc de logements issus de parcs immobiliers communaux, pratiquant des loyers inférieurs aux prix du marché.**

Ces montants sont à comparer à ceux des loyers du marché immobilier libre en région Centre Val de Loire qui est de 10,40 €/m<sup>2</sup> selon l'observatoire CLAMEUR et 10,70 €/m<sup>2</sup> dans le Loiret.

On constate une différence de 3,50 €/m<sup>2</sup> à l'échelle régionale et près de 4 €/m<sup>2</sup> dans le Loiret.

Le montant moyen des aides au logement est quant à lui de 256 € par mois.

Montants moyens des loyers du parc géré par l' AIS :

	Loyers moyens	Surfaces moyennes	Loyers au m <sup>2</sup>	Revenus moyens des nouveaux locataires
Loyer libre*	388 €	58 m <sup>2</sup>	7,61 €	972 €
Loyer intermédiaire	462 €	59 m <sup>2</sup>	7,88 €	1900 €
Loyer social	450 €	65 m <sup>2</sup>	6,35 €	1446 €
Loyer très social	351 €	62 m <sup>2</sup>	6,83 €	850 €
Totalité du parc	390 €	61 m <sup>2</sup>	6,90 €	1417 €

# 3 ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES DANS LE CADRE D'UNE GESTION LOCATIVE SOCIALE

**L'association SOLIHA AIS Centre-Val de Loire est agréée par la Préfecture du Loiret depuis le 6 avril 2017 pour les activités suivantes : « Ingénierie sociale, financière et technique » et « Intermédiation locative et gestion locative sociale ».**

A ce titre, elle accompagne des candidats à la location ayant divers parcours et dont la situation financière rend difficile l'accès à un logement. Il s'agit pour la plupart de personnes défavorisées en voie d'insertion orientées dans le cadre du PDALHPD, sorties de structures, en cours d'expulsion, sans domicile, réfugiés statutaires ou bénéficiaires d'une protection internationale.

L' AIS CVL travaille en lien avec les travailleurs sociaux de chaque département, de différentes structures et associations, ainsi que les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO) pour accompagner les ménages dans leurs démarches d'accès au logement et de maintien dans le logement.

Pour ce faire et remplir ses missions, en 2019, l' AIS CVL a embauché à temps complet une Conseillère en Economie Sociale et Familiale qui intervient sur le secteur du Loiret.

Il s'agit principalement d'intermédiation locative comprenant le suivi social, l'accompagnement budgétaire et administratif, qui consiste à aider les bénéficiaires de cet accompagnement dans leurs démarches telles que les demandes d'allocations et les aides à l'accès au logement. Plus de la moitié des rendez-vous avec les bénéficiaires de ce dispositif ont lieu au domicile du ménage. Néanmoins, ils ont aussi parfois lieu au siège social, afin de numériser les documents pour effectuer les démarches administratives, qui au fur et à mesure, sont de plus en plus dématérialisées.

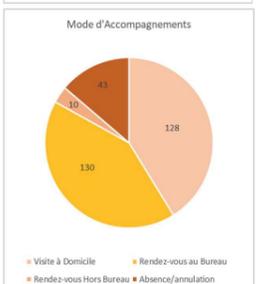
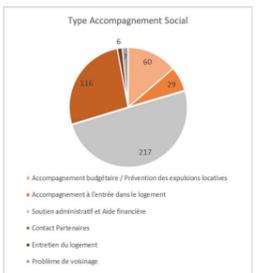
En 2019, dans le Loiret, 52 personnes ont été accompagnées par la conseillère dans le cadre de l'intermédiation locative. Il s'agit, pour la plupart, de personnes seules ou de familles monoparentales, avec un ou plusieurs enfants à charge, ayant présenté une situation complexe au moment de l'arrivée dans le logement, avec des fragilités connues précédemment et pour lesquelles un accompagnement social adapté est requis.

Le public accompagné est généralement orienté par un travailleur social de la Maison du Département ou d'un centre d'hébergement (CHRS, CADA...).

Par ailleurs, 33 ménages ont été accompagnés par le travailleur social au cours de l'année 2019, principalement dans le cadre d'impayés de loyers, parfois, étroitement liés à une procédure d'expulsion locative. Les ménages accompagnés sont principalement composés d'une personne seule, rencontrant des difficultés de gestion budgétaire. Il s'agit aussi bien de familles monoparentales que de couples avec un ou plusieurs enfants à charge.

Le point sur les impayés locatifs est réalisé mensuellement. L'accompagnement social débute dès lors que l'impayé de loyer est détecté. Il se base principalement sur l'aide à la gestion budgétaire, avec la mise en place d'un plan d'apurement, afin de prévenir l'expulsion locative. Cela représentait, en 2019, 22 ménages. Un accompagnement administratif est également proposé par la suite, notamment pour l'ouverture des droits sociaux.

Enfin, un important partenariat est mis en œuvre avec l'assurance impayés de loyer « VISALE », afin de limiter les expulsions locatives. Le relais auprès des travailleurs sociaux de secteur est fait de manière régulière, ainsi qu'avec l'Espace Ressource Logement du territoire concerné.



**73%** des locataires perçoivent une aide au logement.

**31%** des nouveaux locataires de logements gérés par l' AIS CVL n'avaient pas de logements autonomes avant l'entrée dans les lieux.

