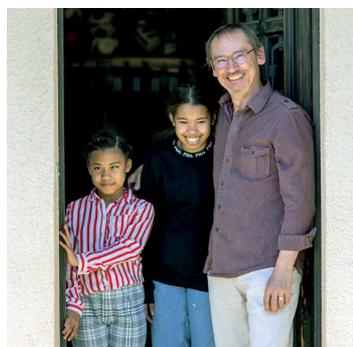


2020

Rapport d'activité



SOLIHA AIS CENTRE-VAL DE LOIRE



Editorial par Constance de Pélichy, Présidente

En cette année 2020, en raison de la crise sanitaire, de nombreux évènements ont été reportés, annulés, ou organisés sous forme de visioconférences. Ces dernières ont permis de maintenir un échange régulier avec les acteurs du logement social, nos propriétaires et les locataires.

L'impact du COVID porte, essentiellement, sur une moindre rotation de nos logements. Je voudrais remercier l'équipe qui continue à se mobiliser et accompagner le développement de l'AIS au niveau de la région avec une évolution d'une centaine de lots.

Ce développement ne se fait pas de façon uniforme et les attentes des territoires sont nombreuses pour venir soutenir les initiatives de redynamisation et de lutte contre la vacance, en particulier dans les territoires d'OPAH.

Nous voulons réaffirmer que l'AIS agit en partenariat avec les organismes locaux, les collectivités territoriales, les institutions pour proposer ce dispositif complémentaire à l'offre publique de logement social, mais ce développement doit s'effectuer harmonieusement pour assurer un service de qualité.

En tant qu'acteur de l'insertion par le logement, SOLIHA AIS CVL 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, collectivités se poursuit.

L'assise de l'AIS est en train de se construire, pour apporter des réponses territoriales adaptées. Nous avons connu des difficultés dans certains territoires et nous essayons de redynamiser notre intervention en densifiant nos moyens humains pour être au rendez-vous et répondre aux enjeux.

Ces difficultés passagères ne doivent pas nous faire perdre de vue que, fin 2019, SOLIHA AIS CVL gérait 327 logements dans la région Centre-Val de Loire, contre 392 fin 2020, ce qui représente une augmentation de près de 20% par rapport à l'année précédente.

Il faut donc se féliciter de voir que ce contexte si particulier n'a pas entaché la volonté de développement de l'AIS. Je veux aussi remercier les administrateurs. Nos Conseils d'orientations ont été bousculés, les organisations se sont distendues pendant cette période, mais soyez sûrs que toute notre volonté est de continuer la dynamique partenariale que nous avons mise en place ces deux dernières années.

343
Ménages logés

181
Propriétaires bailleurs
accompagnés

392
Logements gérés

84%
du parc immobilier de l'AIS CVL
est constitué de logements
à loyers conventionnés

31%
des nouveaux locataires
n'avaient pas de logement
autonome précédemment

536
Demandes de logement

SOLIHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CENTRE-VAL DE LOIRE



LE PARC IMMOBILIER GÉRÉ PAR SOLIHA AIS CVL

Six départements portent la dynamique régionale de développement et contribuent, ainsi, à asseoir notre modèle économique. Fin 2020, le nombre de lots gérés était de 406, dont **392 logements, ce qui représente une évolution de près de 20%** par rapport à l'année précédente.

Les 406 lots gérés par SOLIHA AIS CVL appartiennent à 181 propriétaires. La répartition des propriétaires évolue peu, il s'agit de personnes physiques pour 54%, 35% de personnes morales (Foncière Habitat et Humanisme, SOLIHA, SCI...) et 11% de communes ou EPCI.

Nous avons perdu la gestion d'une vingtaine de logements en 2020, majoritairement (50%) dans le cadre d'une vente par les propriétaires. Ce chiffre reste stable car nous avons constaté 21 logements en moins en 2019 et 2018. Il faut noter que les logements gérés par SOLIHA dans le cadre des missions d'accueil de réfugiés sont comptabilisés dans ce chiffre. Or, l'objectif est bien d'assurer un glissement de bail pour que les familles deviennent locataires directs – la « perte de gestion » des logements est donc dans ce cas le signe que notre mission est réussie.

La typologie du parc est très concentrée sur des types 2 et 3 – ils représentent en effet 63% des logements gérés. Le nombre de T1 est de 10%, mais la demande sur ce type de logement est très forte et la pression pour en trouver dans le cadre des dispositifs de logements accompagnés est très présente. Les grands logements représentent, eux, 23% de notre parc locatif.

En 2020 le taux de rotation a été de 10%, contre 26% en 2019 (nombre de départs locataires / nombre moyen de logements). Cette situation exceptionnelle, sûrement en raison du COVID, a aussi eu des incidences budgétaires.

NOMBRE DE LOTS PAR CATÉGORIE DE PROPRIÉTAIRES :

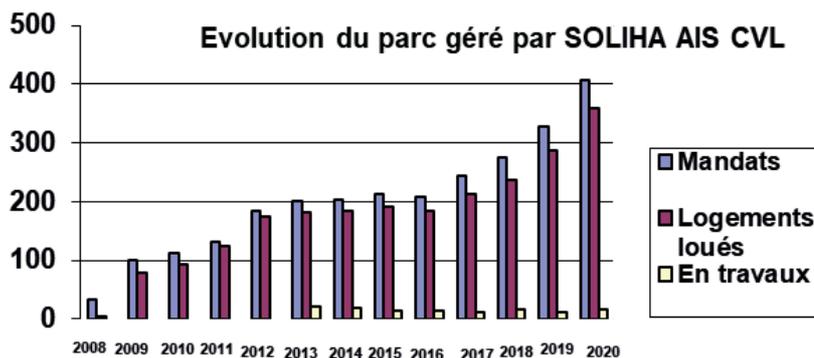
Département :	18	28	36	37	41	45	TOTAL
Lots appartenant à des personnes physiques	12	7	10	23	14	154	220
Lots appartenant à des personnes morales	1	9	8	24	1	101	144
Lots appartenant à des communes ou EPCI		8		3	2	29	42
TOTAL	13	24	18	50	17	284	406

NOMBRE DE LOTS CAPTÉS PAR AGENCE EN 2020 :

AGENCES	TOTAL par agence
Cher	6
Eure-et-Loir	21
Indre	8
Indre-et-Loire	23 + 1 garage + 1 jardin
Loir-et-Cher	14
Loiret	26
TOTAL Centre-Val de Loire	100 lots, dont 98 logements

TYPLOGIE DU PARC DE LOGEMENT EN 2020 :

	18	28	36	37	41	45	TOTAL
Studio		1					0.2%
Type 1	1	3	1	8		26	10%
Type 2	4	8	2	19	2	71	26%
Type 3	5	7	10	15	6	108	37%
Type 4	3	3	3	6	5	50	17.3%
Type 5 et +		2	2		4	17	6%
Autres (commerces, garages...)				2		12	3.5%
<i>Dont sous-Location</i>			(7)	(15)	(1)	(18)	(41)
TOTAL	13	24	18	50	17	284	406



UN PARC À LOYERS MAÎTRISÉS

La gestion d'une AIS passe par une double comptabilité, l'une est dite de cabinet et l'autre de fonctionnement. Il semble important de valoriser l'évolution des loyers collectés en 2019, et qui reflète le travail de notre gestionnaire locatif. En 2019, les **loyers et charges** représentaient 1 526 781 €, contre **1 858 166 € en 2020 soit une évolution de +22%**.

84% des logements gérés par SOLIHA AIS CVL ont un loyer maîtrisé, c'est-à-dire social, très social, ou intermédiaire, dont 63% avec une convention parc privé ANAH et 16% avec une convention parc public.

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.

Le loyer moyen des logements gérés par SOLIHA AIS CVL est très inférieur à celui des logements du marché immobilier locatif puisqu'il est de 7,80 €/m² au lieu de 10,4 €/m² en moyenne en loyer libre.

Ainsi, l'AIS permet aux personnes les 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. En effet, l'AIS s'adresse essentiellement aux personnes ayant des difficultés particulières d'accès au logement, notamment celles que les plans départementaux cherchent à accompagner.

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.

Concernant les logements gérés par l'AIS dont les loyers sont dits « libres », on observe que leur montant moyen est inférieur aux montants des loyers des catégories « intermédiaires », « sociales » et « très sociales ». Cette contradiction

apparente s'explique par l'origine de ces logements, qui sont issus de parcs immobiliers communaux (ou de sous-location), pratiquant des loyers inférieurs aux prix du marché.

Dans notre parc, 70% des locataires perçoivent une aide au logement. Le montant moyen de ces aides est de 287 € par mois.

A NOTER :

Le loyer moyen mensuel des logements loués par l'intermédiaire de SOLIHA AIS CVL est de 416 € hors charges, soit 7,8 €/m².

RÉPARTITION DU NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS PAR L'AIS PAR DÉPARTEMENT, EN FONCTION DES CATÉGORIES DE LOYER :

	18	28	36	37	41	45	TOTAL
Logement à loyer libre	1	8	4	4	1	43	61
Logement à loyer intermédiaire	2	5	-	21	-	68	96
Logement à loyer social	10	11	13	14	15	112	175
Logement à loyer très social	-	-	1	9	1	38	49
Autres (commerces, garages...)	-	-	-	2	-	12	14
Sous-Location (loyer non précisé)	-	-	-	-	-	11	11
TOTAL	13	24	18	50	17	284	406

MONTANTS MOYENS DES LOYERS DU PARC GÉRÉ PAR L'AIS :

	18	28	36	37	41	45	MOYENNE
Logement à loyer libre	323€	314€	311€	376€	550€	395€	378 €
Logement à loyer intermédiaire	365€	646€		505€		459€	478 €
Logement à loyer social	453€	368€	393€	388€	502€	418€	414 €
Logement à loyer très social			420€	269€	470€	355€	362 €
MOYENNE DU PARC	426€	408€	352€	416€	506€	413€	416 €



LE PUBLIC VISÉ

SOLIHA AIS CVL a pour objet de prendre en gestion des logements locatifs destinés à loger des ménages défavorisés au sens de la loi Besson. L'AIS vise un public en difficulté financière et/ou sociale et, plus largement, dans la mesure du possible s'inscrit 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.

Le COVID n'a pas entraîné de diminution du relogement en 2020, qui a concerné 130 nouveaux locataires (dont 99 entrées dans les lieux). Cependant, en 2020, 42 % des nouveaux locataires ont été orientés par nos partenaires, contre 55% en 2019. Les deux confinements peuvent expliquer la baisse de ce pourcentage, les propriétaires étant pressés de louer ont parfois recherché par eux-mêmes. Dans le même temps, **l'AIS a reçu 563 demandes de logements sur toute la région Centre Val-de Loire.** Les demandes concernent en grande majorité les Métropoles/Agglomérations où nous sommes implantés.

Il faut noter que 51% des ménages logés sont des personnes seules, 20% sont des familles monoparentales et 19% des couples avec enfants. En 2020, **31% des nouveaux locataires de logements gérés par l'AIS CVL n'avaient pas de logements autonomes avant l'entrée dans les lieux.**

Les ressources moyennes de nos locataires sont de 1 380 €/mois, et 1 465 € pour les nouveaux locataires (ménages en moyenne composés de 2,1 personnes). Ce chiffre nous situe donc sur un niveau de ressources inférieur au seuil de pauvreté (environ 1 523€/mois pour un couple). En 2020, le niveau de ressources a progressé grâce à des locataires salariés plus nombreux. Dans ce cadre, 68% des locataires perçoivent des aides au logement, en moyenne de 287 €/mois et 11 ménages ont reçu des aides du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) en 2020.

NOMBRE DE NOUVEAUX LOCATAIRES (MÉNAGES) PAR DÉPARTEMENT :

Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret	TOTAL
4	15	17	38	8	48	130

COMPOSITION DES MÉNAGES LOGÉS PAR DÉPARTEMENT :

	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret	TOTAL
Célibataires	8	7	5	14	2	119	155
Familles monoparentales		5	4	4	2	46	61
Couples avec enfants	1	2	2	3	3	46	57
Couples sans enfants	1	0	1	6	1	14	23
Autres ménages		1		3		2	6
Sous locations			7	15	1	18	41



ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ET INTERMEDIATION LOCATIVE

Accompagnement en Intermédiation Locative (IML)

L'association SOLIHA AIS Centre-Val de Loire accompagne des candidats à la location ayant divers parcours et dont les situations financières rendent 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 travaille en lien avec les travailleurs sociaux du SIAO, des départements, de différentes structures et associations pour accompagner les ménages dans leurs démarches d'accès et de maintien dans le logement.

L'intermédiation locative comprend :

- l'aide dans les démarches telles que les demandes d'allocations, les aides à l'accès au logement,
- l'appropriation du logement,
- le suivi du paiement du loyer.

Un accompagnement social plus global est effectué dans le 45 par une Conseillère en Economie Sociale et Familiale :

- Accompagnement budgétaire et administratif
- Accès aux droits sociaux
- Accès à l'emploi

Les rendez-vous avec les ménages sur ce dispositif ont lieu soit au domicile, permettant de constater leur appropriation du logement, soit dans les agences pour les démarches administratives.

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 adapté est requis.

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

Au total, en 2020, 28 nouveaux ménages ont été suivis dans le cadre d'une convention IML avec les DDCSPP.

NOUVELLES PLACES FINANÇÉES EN 2020 :

	Cher	Eure-et-Loir	Indre	Indre-et-Loire	Loir-et-Cher	Loiret	TOTAL
Nombre de places	-	30	10	10	7	14	71
Nb de ménages	-	12	3	6	3	4	28

Identité

SOLIHA AIS

Agréée par l'État « organisme d'intermédiation locative », l'Agence Immobilière Sociale 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 ou morales de droit privé ou public. L' AIS a pour mission de :

- Accroître l'offre de logements sociaux issus du parc immobilier privé, en offrant aux propriétaires des avantages financiers et une gestion locative adaptée.
- 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.
- Assurer le suivi locatif pendant toute la durée du bail.
- Conseiller les propriétaires, afin de valoriser leur patrimoine.

SOLIHA AIS CENTRE-VAL DE LOIRE

Constance de PELICHY, Présidente
Eric TOURNET, Directeur

ORLÉANS - 5 rue Vapereau

Gwenaëlle LE TYNEVEZ, Gestionnaire locative

Camille DELLIER, Conseillère ESF

Frédérico TEIXERA, Technicien spécialisé bâtiment

Anne LACOMBE DE LA TOUR, Coordinatrice

MONTARGIS - 10 rue du Bon Guillaume

Suzanne LEBRAT, Assistante gestion locative

LUISANT - 36 avenue Maunoury

Mélanie GRIGY, Coordinatrice

BLOIS - 26 avenue de Verdun

Estelle DELETANG, Coordinatrice

CHATEAUROUX - 24 rue de Provence

Stéphane PROT, Coordinateur

BOURGES - 15 rue Jules Ferry

Stéphane PROT, Coordinateur

TOURS - 2 Impasse Rabelais

Christine BOISORIEUX, Coordinatrice

Organigramme 2021

6

Établissements

11

Salariés

17

Administrateurs bénévoles

446 K €

de budget de fonctionnement

SOLIHA Centre-Val de Loire

SOLIHA Centre-Val de Loire est une association loi 1901 prestataire de conseils et d'assistance en matière d'amélioration de l'habitat, issue du mouvement PACT (créé dans les années 50 par une initiative citoyenne contre le mal-logement).

Son projet est d'améliorer l'habitat et les conditions de vie de tous, prioritairement pour les personnes défavorisées, vulnérables et fragiles, en faisant de l'amélioration de l'habitat non seulement un facteur de progrès humain, mais aussi un puissant moyen d'intégration sociale.

SOLIHA Centre-Val de Loire regroupe :

- 5 établissements départementaux
- 2 établissements spécifiques

SOLIHA Centre-Val de Loire est étroitement liée à 3 structures associées : la FICOSIL, Agevie et SOLIHA AIS Centre-Val de Loire.

Chiffres clés

SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE / FICOSIL
AGEVIE / SOLIHA AIS CENTRE-VAL DE LOIRE

5

Établissements départementaux

2

Établissements thématiques

3

Structures associées

207

Salariés

60

Administrateurs bénévoles

14 M €

de budget de fonctionnement