

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## SOLIHA Agence Immobilière Sociale - 2021

### ● Editorial par Constance de PELICHY, Présidente

En 2021, la stratégie de SOLIHA AIS CVL, s'est centrée sur deux objectifs principaux : développer le parc immobilier et conforter notre organisation et nos compétences.

Avec la crise, trouver un logement décent à un loyer raisonnable dans le privé est devenu un chemin tortueux pour nombre de ménages bénéficiaires de revenus d'insertion, d'allocation de chômage ou autres ou encore pour des travailleurs disposant de très faibles revenus. Pour ces personnes dont les revenus ne dépassent pas le plafond permettant d'accéder à un logement social, les AIS offrent une solution alternative de logements depuis de longues années. Des propriétaires nous font confiance pour gérer leur bien. Ainsi, 209 propriétaires bailleurs nous permettent de gérer 512 logements. Le parc géré par l'AIS a augmenté en 2021 de 24%. Nous remercions vivement les propriétaires qui

travaillent en confiance avec nous et qui nous donnent la possibilité de développer nos missions. D'autant plus que la grande majorité des logements sont situés en diffus dans le tissu urbain. Ils contribuent en toute discrétion à la « mixité sociale des villes et des quartiers ».

En 3 ans, le développement régional a permis de capter 118 nouveaux logements loués en bail direct.

Nous nous sommes investis dans différentes instances et en particulier dans la mise en place du « logement d'abord » développé dans tous les départements via la mission d'intermédiation locative. Nous avons réaffirmé notre positionnement sur le « logement d'abord » comme moyen d'insertion à privilégier pour les ménages qui en sont éloignés.

Une part significative de nos missions est

liée au soutien des partenaires à travers des missions qui nous sont confiées. Le lien avec nos partenaires est essentiel notamment par nos Conseils d'Orientation que nous souhaitons voir « revivre » après ces deux années de crise sanitaire.

Enfin, nous avons travaillé cette année à consolider une équipe régionale qui monte en compétence. La diversité des métiers qui constitue une Agence Immobilière Sociale est atteinte. Nous réunissons les compétences indispensables afin de pouvoir poursuivre notre développement dans chaque département de la région.

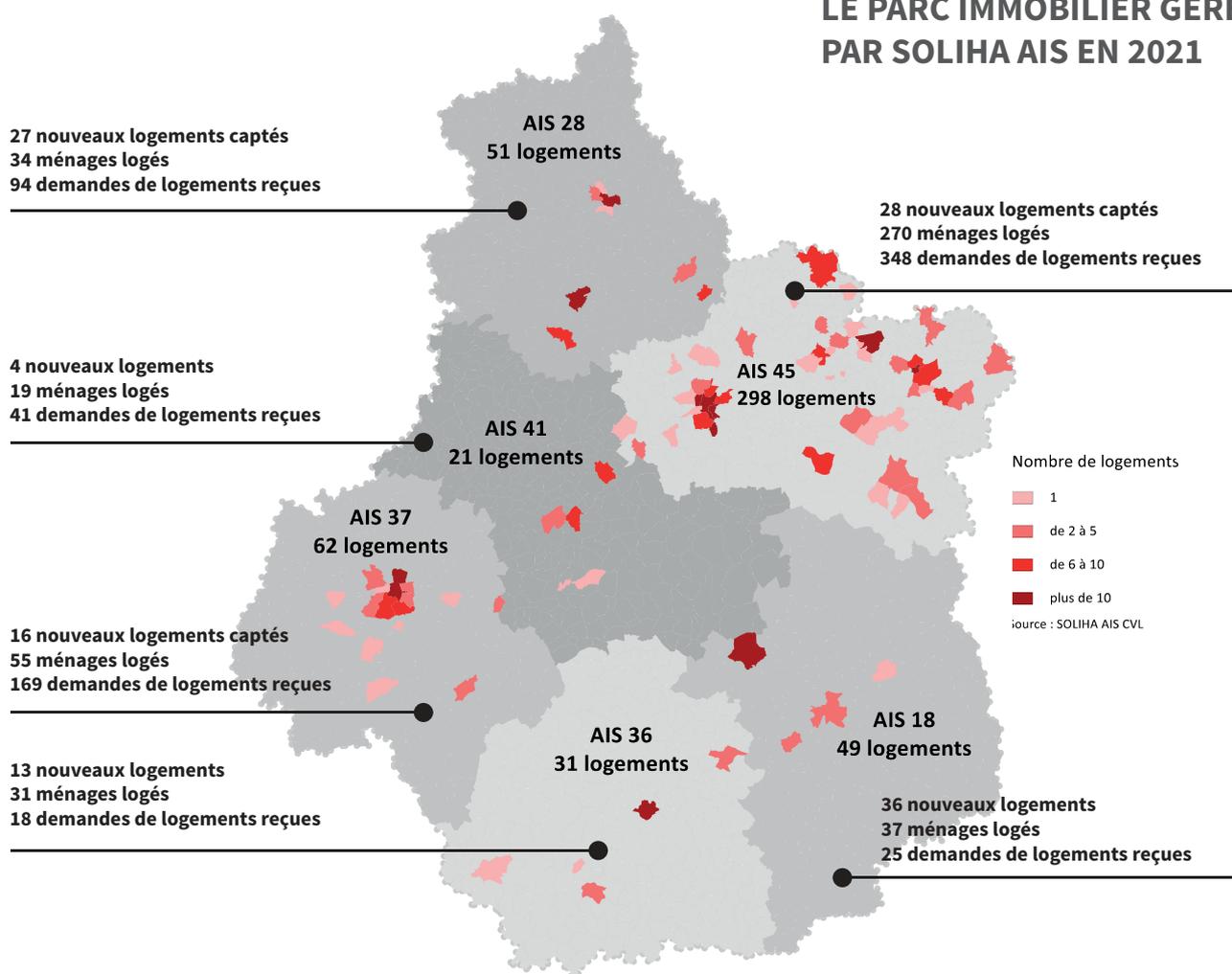
Je remercie vivement l'équipe, nos partenaires financiers et institutionnels, nos locataires et propriétaires pour la réussite de ce projet régional.



**446** Ménages accompagnés  
**57** Nouveaux mandats de gestion  
**209** Propriétaires bailleurs  
**14 %** Taux de rotation des logements loués  
**135** Nouveaux locataires  
**695** Demandes de logements reçues

## SOLIHA AIS CAPTE DES LOGEMENTS PRIVÉS AUPRÈS DE PROPRIÉTAIRES SOLIDAIRES **GESTION D'UN PARC IMMOBILIER À VOCATION SOCIALE**

### LE PARC IMMOBILIER GÉRÉ PAR SOLIHA AIS EN 2021



**512 logements gérés**, dont 67 sous-locations gérées par des associations agréées (SOLIHA, Habitat et Humanisme),

**445 logements loués en bail direct,**

**87% des logements sont conventionnés ANAH**

**13% des logements en loyers libres**

## SOLIHA AIS ACCOMPAGNE DES PUBLICS FRAGILISÉS MISSION D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Dans le cadre du plan LOGEMENT D'ABORD, l'AIS est chargée par les DDETS\* de capter des logements pour des personnes aux revenus modestes rencontrant des difficultés pour accéder ou se maintenir dans un logement. Le PDALHPD définit des critères de priorisation des ménages (personnes sans logement, expulsées, victimes de violence...), qui doivent cependant être autonomes dans leur logement.

Cette mission comprend la captation d'un logement, la gestion locative adaptée au locataire, l'accompagnement dans le logement. Nous développons cette mission dans les 5 départements de la région Centre Val de Loire.

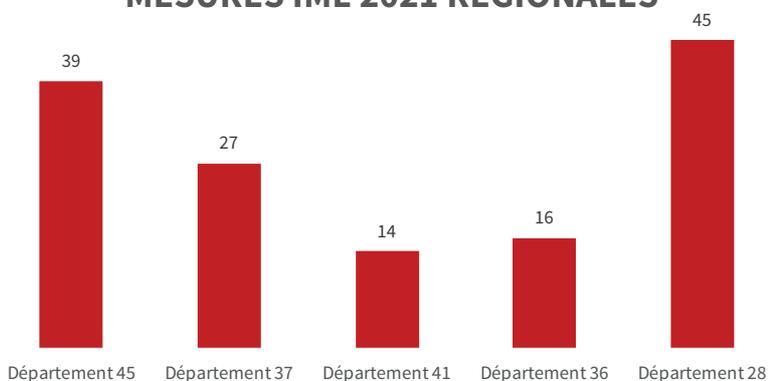
(\*) Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités



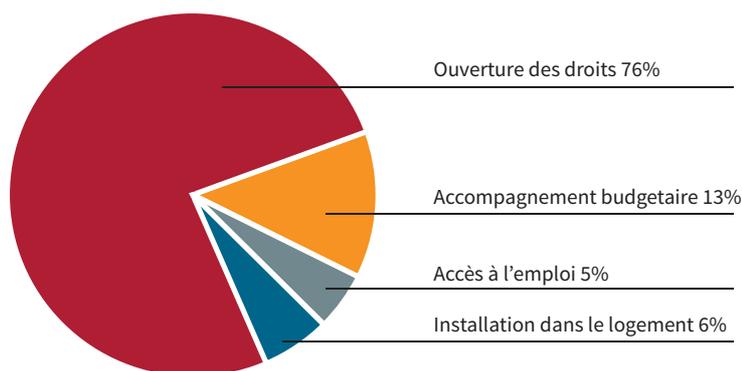
### ZOOM DANS LE LOIRET

Dans le 45, une salariée CESF (Conseillère en Economie Sociale et Familiale) est chargée du suivi social des ménages. Sa mission est basée, en 2021, sur différents domaines d'accompagnement, dont majoritairement une action sur l'ouverture des différents droits (santé, emploi, administratif...).

### MESURES IML 2021 RÉGIONALES



### DOMAINES D'ACCOMPAGNEMENT IML 45



## Hassan , locataire d'un de nos logements gérés, témoigne

« J'étais au CADA [Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile]. J'avais un studio qui était tellement petit, là-bas je ne me sentais pas bien, je n'étais pas trop libre. Je suis parti visiter la maison. J'ai aimé [...]. »

### Quelles difficultés avez-vous rencontrées durant votre location ? Pourquoi avez-vous besoin d'un soutien social ?

« C'était juste au début, quand je suis rentré, il y avait un problème de fuite dans la douche mais [...], vous avez envoyé quelqu'un et depuis qu'il a réparé, je n'ai pas de problème. Tout va bien [...]. »

« Avant que les meubles arrivent, oui c'était un peu long mais finalement ça va. Je voulais acheter mais j'ai attendu un peu et vous m'avez conseillé d'attendre et heureusement j'ai écouté votre conseil et ça m'a beaucoup arrangé. »

« Vous savez au début ça n'est pas facile pour nous, comme on ne comprend pas trop le français, comment ça marche les trucs, [...]. »

« Moi j'aime bien, à chaque fois que j'ai besoin de vous, je vous appelle [...], peut être petit à petit je vais comprendre les choses et après voilà. »

## SOLIHA AIS SÉCURISE LES PARCOURS LOGEMENT **ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES** **DANS LE CADRE D'UNE GESTION LOCATIVE ADAPTÉE**

La gestion locative adaptée consiste en une activité de gestion de logements « rapprochée et attentive » comportant un suivi individualisé et une médiation avec l'environnement. Il s'agit de la première mission de l'Agence Immobilière Sociale.

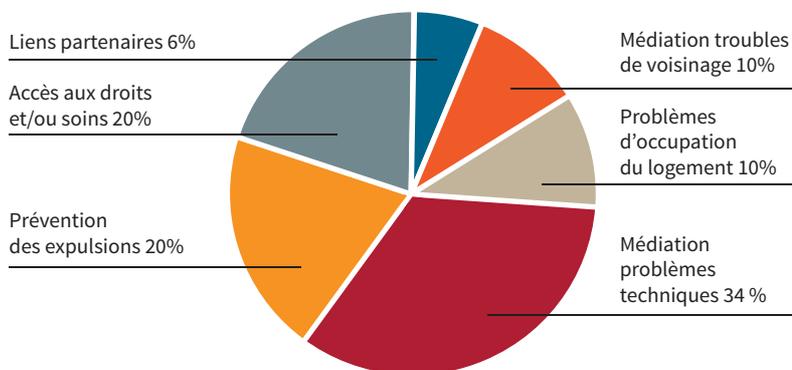
Plus souple et personnalisée qu'une gestion locative classique (en cela qu'elle veille à prévenir les dérapages et éviter les contentieux afin de privilégier la dynamique d'insertion), **la gestion locative adaptée met l'accent sur la pédagogie et la proximité.**

L'objet de cette gestion locative est ainsi de sécuriser le rapport locatif afin que locataire et propriétaire soient tous deux gagnants. Elle vise à favoriser l'accès et le maintien des personnes les plus démunies dans un logement autonome, tout en apportant une sécurité et des garanties au propriétaire bailleur.

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

- Coordinateur(trice)
- Technicien
- Conseillère en Economie Sociale et Familiale
- Gestionnaire immobilier
- Prospectrice

### THÉMATIQUES D'ACCOMPAGNEMENT DANS LE CADRE DE LA GLA (en temps passé)



### NOS ACTIONS PARTENARIALES

Dans le cadre de la prévention des expulsions locatives, nous travaillons particulièrement avec les services de la Préfecture du Loiret afin d'éviter la mise à la rue des familles.

Nous assistons également une fois par mois à la commission DALO (Droit au Logement Opposable) afin d'étudier les situations de relogement. Pour rappel, nous ne sommes pas soumis au délai de relogement car les logements ne sont pas nos propres biens. Nous avons tout de même à cœur de participer aux commissions et d'essayer de trouver des solutions de relogement pour les familles résidant sur notre territoire.

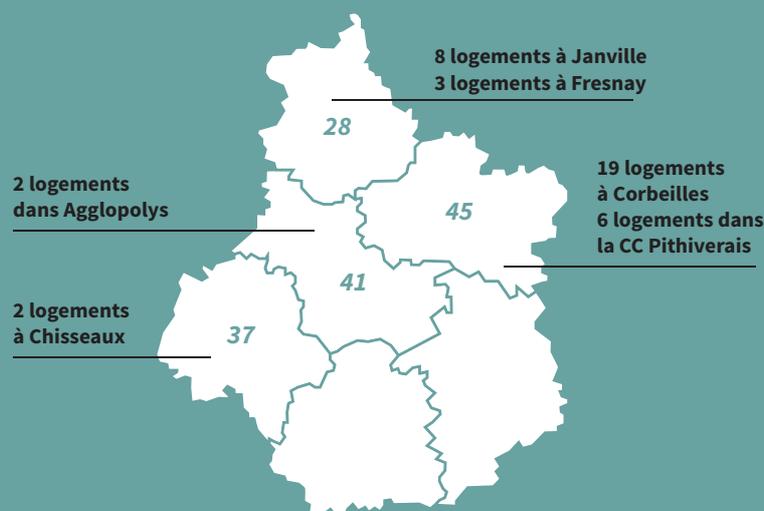
Dans l'Eure-et-Loir et l'Indre, nous participons en tant que membre permanent aux commissions SIAO (Service intégré d'accueil et d'orientation).





## ZOOM SUR LA GESTION DE LOGEMENTS COMMUNAUX UN AVANTAGE POUR LES COLLECTIVITÉS

L'Agence Immobilière Sociale s'est vue confier plusieurs logements communaux dans la région Centre Val de Loire :



Nombre de communes ont investi ou récupèrent des biens (presbytères par exemple) qu'elles transforment en logement, public ou privé, puis mettent en location.

Pour faciliter la gestion locative et éviter la vacance de logements, les communes peuvent choisir de confier leurs biens à une association agréée « Intermédiation locative », comme l' AIS. La gestion des logements en régie communale s'avère en effet souvent difficile au regard des difficultés techniques, des problématiques sociales rencontrées, des situations d'impayés, ou du suivi des locataires.

### COMMUNES CARENCÉES SRU

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

Les logements du parc privé mobilisés en intermédiation locative à des fins sociales sont également décomptés en tant que logements sociaux, en ce qu'ils participent à développer une offre de logements destinés aux ménages modestes sur le territoire communal. L'autre « plus » de l' AIS : même pour les logements en loyer libre, la commune peut bénéficier gratuitement de la garantie impayé VISALE, de la garantie dégradation et protection

### TÉMOIGNAGE DE MONSIEUR MAGUET, MAIRE DE JANVILLE-EN-BEAUCE :

« Nous avons délégué la gestion de nos logements à SOLIHA AIS CVL depuis 2020. La gestion de logements communaux s'avère plus lourde lorsqu'elle est gérée en régie, car le suivi des loyers et des impayés s'effectue via le Trésor public. Nous sommes peu en lien et donc peu au courant des situations d'impayés par exemple. De même la vacance des logements est plus importante car nous n'avons personne qui recherche des locataires.

L'avantage de déléguer la gestion à l' AIS, c'est d'être en intervention directe. Les problèmes sont réglés immédiatement et nous avons le suivi des loyers et de la rotation du parc.

En ce qui concerne Janville, nous ne sommes pas soumis au quota SRU\* mais nous serions en-dessous des 25%. L'arrivée d'une AIS sur un territoire carencé SRU est un élément favorable pour nos communes car cela permet d'apporter une mixité de public. Nous sommes contents de la mission de SOLIHA AIS CVL qui permet de valoriser cette mixité sociale sur la commune de Janville en Beauce ».

\*Loi Solidarité et Renouvellement Urbain impose aux communes de plus de 3500 habitants de comporter au moins 25% de logements sociaux.

