



RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

• EDITO

• Le GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme :	3
<i>Une structure engagée et solidaire</i>	
<i>Genèse et objectifs du GIP Logement Solidaire Puy-de-Dôme.....</i>	<i>3</i>
<i>Les missions de l'AIVS.....</i>	<i>4</i>
<i>La gouvernance.....</i>	<i>7</i>
<i>Son équipe pluridisciplinaire.....</i>	<i>8</i>
<i>Les atouts de l'Agence.....</i>	<i>9</i>
• Bilan de l'activité de gestion 2022.....	11
<i>La captation.....</i>	<i>11</i>
<i>Le parc immobilier au 31 décembre.....</i>	<i>14</i>
<i>L'accompagnement des locataires.....</i>	<i>18</i>
<i>Un nouveau mode opératoire avec le SIAO.....</i>	<i>23</i>
<i>Animation du Plan Logement d'Abord.....</i>	<i>24</i>
• Conclusion et perspectives 2023.....	25



L'année 2022 a été très dense pour l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) portée par le GIP Logement Solidaire du Puy de Dôme.

De par son objet, l'AIVS permet d'étoffer le secteur de l'Économie Sociale et Solidaire, via le PDALHPD et le Logement d'Abord, en offrant de nouveaux logements accompagnés, **pour les publics connaissant un passage difficile et ayant besoin de rééquilibrage et de répit.**

À peine 2 ans après sa création et son lancement, perturbé par la crise sanitaire, le GIP a connu une année de consolidation de son parc avec la prise en gestion de 16 nouveaux logements ce qui porte le parc au 31 décembre 2022 à 48 mandats gérés. **J'en profite pour remercier sincèrement les bailleurs** qui nous confient leur logement et qui, par cet acte, participent grandement à la mise en œuvre du droit au logement en mettant à disposition un chez soi adapté à des ménages ayant besoin d'être à l'abri et de pouvoir se projeter dans la vie sociale.

L'année 2022 se caractérise également comme une année de transition, notamment sur le plan humain. Un changement de direction s'est opéré en milieu d'année et s'est accompagné par **le recrutement de deux nouveaux agents : une personne pour renforcer le pôle Gestion comptable et financier et une seconde personne a été recrutée en qualité de Conseillère en Économie Sociale et Familiale.**

Après un été dédié à la **structuration des services**, l'équipe du GIP a investi ses connaissances et son énergie, à l'automne 2022 pour construire des nouveaux outils et valider des process de travail permettant de fluidifier les échanges avec nos différents interlocuteurs : bailleurs, locataires et partenaires.

Nous avons notamment **renforcé nos liens avec le SIAO et la DDETS** pour une organisation plus efficace au niveau des orientations des logements dans le cadre du dispositif d'Intermédiation Locative (IML). Dès la fin de l'année, nous avons pu ainsi commencer à accroître le nombre de places mises à disposition.

L'équipe a également travaillé à la structuration de la communication par la **refonte des supports de présentation et la création d'un site Internet qui verra le jour début 2023**. Il nous permettra d'être bien identifié dans le paysage du logement accompagné en complément d'autres solutions existantes sur notre territoire.

Le GIP, que je préside pour le compte du Département du Puy-de Dôme, peut compter sur une gouvernance partagée et investie au travers de ses membres fondateurs : **l'Etat, le Département du Puy-de-Dôme, Clermont Auvergne Métropole et l'ADIL**. Ensemble, nous avons porté le **Plan Logement d'Abord** et travaillé au développement de ce bel outil qu'est l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

«En 2023, je fais le souhait de poursuivre cette mission de service public dédiée au Logement d'Abord pour un public fragile en recherche de solution de logement. La tâche est vaste, les besoins étant forts.»

La crise sanitaire et le contexte économique n'ont pas épargné nos publics et je voulais réaffirmer que **le logement est un levier essentiel pour la dignité humaine, l'insertion socioprofessionnelle et la prise d'autonomie**. C'est pourquoi, nous avons besoin de trouver des bailleurs privés et communaux qui souhaitent à la fois faire un acte engagé et solidaire en simplifiant et en sécurisant la gestion de leur bien immobiliers en passant par notre Agence Immobilière à Vocation Sociale.

L'équilibre économique de l'agence est encore fragile mais je sais pouvoir compter sur une équipe investie et des partenaires soudés qui poursuivront leur soutien au bénéfice du plus grand nombre, dans un souci de bonne gestion, de transparence et de professionnalisme.

Bonne lecture,

Isabelle VALLÉE
Présidente

LE GIP LOGEMENT SOLIDAIRE DU PUY-DE-DÔME : UNE STRUCTURE ENGAGÉE ET SOLIDAIRE

GENÈSE ET OBJECTIFS DU GIP LOGEMENT SOLIDAIRE PUY-DE-DÔME

Initié par le Conseil départemental du Puy-de-Dôme, Clermont Auvergne Métropole, l'Etat et l'Adil du Puy-de-Dôme dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord, le **Groupe d'Intérêt Public (GIP) Logement Solidaire du Puy-de-Dôme** est un service public départemental engagé dans les politiques publiques du logement pour tous.

Né d'une volonté forte de ces 4 acteurs et d'un travail partenarial et collaboratif des différents acteurs investis dans les politiques du logement, de l'hébergement et de l'habitat, le GIP est une des réponses départementales de la **lutte contre le sans-abrisme et du Plan quinquennal pour le Logement d'Abord**.

Il comporte aujourd'hui deux orientations principales :

- La gestion d'une Agence Immobilière à Vocation Sociale
- La captation de logements pour le compte d'associations du secteur logement/hébergement

L'AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE

L'AIVS, qui voit le jour en 2020 à la création du GIP, constitue un outil mis à disposition des partenaires sociaux, pour l'accès et le maintien dans un logement adapté des publics prioritaires du PDALHPD. Elle participe notamment à la sécurisation des parcours locatifs des puydinois en difficulté, grâce à la **gestion locative adaptée** et l'**accompagnement des ménages** dans l'appropriation de leur habitat, en lien avec ses membres fondateurs et ses partenaires.

Elle est actrice de la **cohésion sociale** et agit pour qu'aucune discrimination, directe ou indirecte et notamment celle en raison de l'origine vraie ou supposée, n'intervienne dans le choix des locataires ni dans le maintien dans le logement des ménages.

Pour se faire, le dispositif se place en tant que tiers, afin de **sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur**. À cette fin, l'AIVS a pour objectif de capter et gérer des logements du parc privé, communal ou intercommunal, au bénéfice des **populations défavorisées** qui sont confrontées à des difficultés d'accès et/ou de maintien dans le logement, tout en apportant des garanties locatives aux bailleurs qui nous confient leurs biens.

L'agence offre :

- Aux ménages, une ingénierie sociale les aidant à habiter un logement autonome, à être acteur en tant que consommateurs et citoyen.
- Aux bailleurs, une sécurisation des loyers, des avantages financiers et une sérénité dans la gestion de leur logement.

Une partie des logements captés est mise à disposition du **Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO)** du Puy-de-Dôme qui lui oriente les publics **sans solution d'hébergement** ou en **situation de logement précaire**. L'autre partie des demandes provient des **travailleurs sociaux** qui oeuvrent sur la question du logement sur tout le Puy-de-Dôme

L'AIVS EST PRÉSENTE SUR TOUT LE DÉPARTEMENT.

Cette mission consiste à rediriger les bailleurs qui préfèrent passer par le mécanisme de la sous-location vers les associations qui pratiquent **l'Intermédiation Locative (IML)** uniquement sous cette forme. Le choix des associations sollicitées dépend des populations que le bailleur souhaite toucher, ainsi que des typologies de logements dont les associations ont besoin.

- **Cette seconde mission du GIP est à ce jour plutôt réduite.**
En terme d'activité, elle reste marginale mais a vocation à s'étendre.

Des partenariats sont à initier ou à développer car ils constituent une vraie force de création et de renforcement du lien entre les différents acteurs territoriaux ainsi qu'une réponse à apporter à certains bailleurs qui sollicitent l'AIVS. **L'objectif étant de gagner en efficacité sur notre but commun : répondre à la demande de logement des publics fragiles.**

LES MISSIONS DE L'AIVS

Les missions de l'agence se découpent en plusieurs axes :

1 - L'INTERMÉDIATION LOCATIVE VIA LE MANDAT DE GESTION

Le GIP, via l'AIVS, est un professionnel de l'immobilier. Il satisfait à l'ensemble des conditions réglementaires issues de la **loi Hoguet**, à savoir :

- Détenir la **carte professionnelle « Gestion immobilière »**
- Disposer d'une **garantie financière**
- Souscrire une assurance **Responsabilité Civile Professionnelle**
- **Être agréé au titre de ses activités « d'ingénierie sociale » et de « mission de gestion locative sociale »** en conformité avec la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion et le décret n° 2009-1684 du 30 septembre 2009.

DANS CE CADRE, L'AGENCE ASSURE :

- La **prospection** sur le marché immobilier du département du Puy-de-Dôme
- La **captation** de logements adaptés
- La **négociation** des loyers
- La mise en location, **l'Intermédiation Locative** avec les partenariats bailleurs et les locataires
- La **Gestion Locative Adaptée (GLA)** en partenariats avec les travailleurs sociaux

2 - L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES

Les personnes accueillies par l'AIVS sont exclusivement des personnes éprouvant des **difficultés particulières**, en raison de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder et se maintenir par leurs propres moyens à un logement décent et indépendant.

C'est ici que se trouve la valeur ajoutée et tout le sens de l'activité de l'AIVS : **le soutien, le suivi et l'accompagnement des familles, pour l'appropriation de leur logement**, qui permettra ensuite de renforcer la stabilité, tendre vers l'accès à l'emploi, au soin et soutenir les liens sociaux et familiaux. Les **Conseillères en Économie Sociale et familiale (CESF)** de l'agence évaluent les dossiers des demandeurs prioritaires qui lui sont transmis par les travailleurs sociaux et par le SIAO, puis saisissent la **Commission d'Attribution des Logements (CAL)**.

La CAL se réunit en fonction des besoins et se compose obligatoirement de :

- La Direction du GIP,
- La gestionnaire Locative,
- Les deux CESF.

Une fois le logement accepté par la personne retenue en CAL, les Conseillères en Économie Sociale et familiale, en lien avec la gestionnaire locative et le technicien habitat, accompagnent le locataire lors de son entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail, **via la GLA**, voire l'accompagnement social lié au logement.

Pour cela, elles réalisent un accompagnement personnalisé aux besoins de l'occupant selon différents types d'actions :

Actions d'ordre pédagogique

- Veille à la bonne compréhension du bail par le ménage.
- Veille à la bonne compréhension des droits et devoirs du locataire.

Assistance administrative et budgétaire pendant toute la durée du bail

- Aide à l'installation, la réalisation des démarches telles que les ouvertures de compteurs, le dépôt du dossier d'AL ou d'APL.
- L'accompagnement dans les démarches administratives et techniques liées à l'entrée et au maintien dans le logement
- L'accompagnement dans la gestion du budget en lien avec le logement
- La mise en place un travail d'accompagnement pour résorber une éventuelle dette de loyer

Conseils et accompagnement pour bien vivre dans son logement

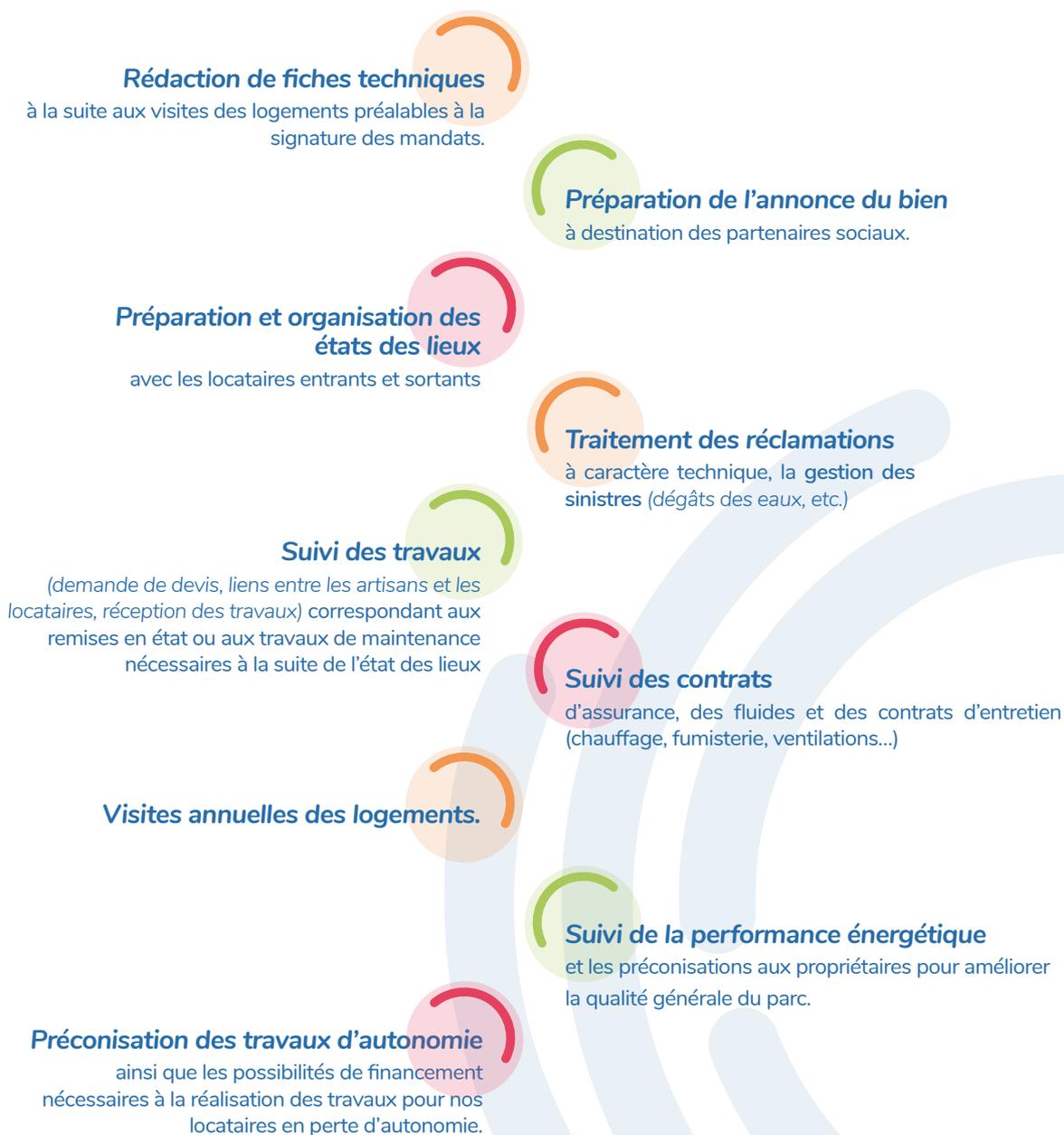
- Explication sur le fonctionnement des équipements du logement, la maîtrise des dépenses d'énergie
- Le repérage et l'utilisation des infrastructures du quartier
- L'accompagnement en cas de sinistre ou de désordre (dégât des eaux, chauffage en panne, etc...)

Médiation

- La régulation des problèmes de cohabitation avec les autres occupants de l'immeuble, de la copropriété ou du voisinage, le cas échéant.
- L'orientation vers des partenaires compétents et le suivi à la suite de changements de vie familiale, en fonction des besoins.

3 - LE SOUTIEN TECHNIQUE DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES

LE TECHNICIEN DE L'AGENCE, EN LIEN AVEC LA GESTIONNAIRE LOCATIVE, A LA RESPONSABILITÉ DE DIFFÉRENTES MISSIONS :



Toutes ces étapes permettent un **suivi fin et régulier** des logements en gestion mais participent aussi à l'intégration réussie des locataires dans un logement autonome. Nous prenons en charge les démarches nécessaires à **l'entretien et à la gestion des sinistres** en accord avec les bailleurs et les locataires et sommes force de propositions techniques et financières concernant les évolutions nécessaires des logements en gestion.

LA GOUVERNANCE

LES MEMBRES FONDATEURS

Le Groupement d'Intérêt Public a été créé par 4 membres fondateurs :



Les membres fondateurs se réunissent soit en groupe de travail au travers d'un comité de pilotage, soit en **Assemblée Générale** lorsque des décisions par délibérations doivent être prises. Le GIP est présidé par **Isabelle Vallée, 6e Vice-présidente du Conseil départemental en charge de l'Habitat et du Logement Habitat social**. En 2022, 4 Assemblées Générales se sont tenues les 12 janvier, 25 mars, 21 juin et 27 octobre. Cette instance a pris 27 délibérations portant sur les volets comptables, RH et en lien avec le développement de l'AIVS.

LA FORME JURIDIQUE

Un GIP est une **personne morale de droit public dotée de l'autonomie administrative et financière**. Il est constitué par convention approuvée par l'État soit entre plusieurs personnes morales de droit public, soit entre l'une ou plusieurs d'entre elles et une ou plusieurs personnes morales de droit privé quel qu'en soit le domaine (*les activités marchandes ne sont pas exclues*) et les fins opérationnelles, pour une durée adaptée à ces activités (*elle peut être illimitée*).

Soumis à une double comptabilité : **publique** (au regard de la structure juridique du GIP) et **privée** (pour répondre aux obligations de la loi Huguot), un travail partenarial s'est mis en place avec la **Paierie départementale avec l'expertise du service financier du Conseil départemental**.

SON ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE

Pour mener à bien l'ensemble de ses missions, le GIP Logement Solidaire du Puy de Dôme s'appuie sur une **équipe pluridisciplinaire de 7 personnes** au 31 décembre 2022. Elles possèdent toutes un profil qualifié, capable de répondre aux exigences singulières de nos parties prenantes et au bon fonctionnement des services de l'organisme.

Un changement de direction s'est opéré en milieu d'année 2022 avec l'arrivée de Sandrine Bousquet à la direction du GIP.

Pour permettre à l'agence de se développer et de répondre aux attentes nombreuses, deux nouveaux agents ont été recrutés : Léa CABRITA a pris son poste en octobre en qualité de **Conseillère en Economie Sociale et Familiale** et Sadio COULIBALY est arrivée en novembre pour renforcer le pôle **Gestion comptable et financier**.



LA FORMATION PROFESSIONNELLE

La formation professionnelle constitue un axe fondamental d'accompagnement et de valorisation des compétences de ses collaborateurs. Pour cela, l'agence peut s'appuyer sur les services de formation proposés par la **Fapil, détentrice de la certification QUALIOPI**.

Les formations **Fapil** entrent dans le champ d'application des actions d'acquisition, d'entretien ou de perfectionnement des connaissances au sens de l'article L.6313-1 du code du travail.



Centre de formation agréé, la **Fapil** forme les adhérents aux métiers du logement d'insertion autour de 4 grands axes :

- L'accès au droit et l'accompagnement des personnes
- Mettre en œuvre une gestion locative adaptée
- Mieux appréhender les relations avec les personnes accueillies
- Produire des logements en Maîtrise d'ouvrage d'insertion

LES ATOUTS DE L'AGENCE

L'AGRÈMENT AU TITRE DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Le GIP Logement Solidaire Puy-de-Dôme est **agréé depuis mai 2020** pour les activités **d'ingénierie sociale, financière et technique**, ainsi que pour les **activités d'intermédiation locative** et de **gestion locative sociale** par l'État. Il participe au développement de **l'Intermédiation Locative**, initié dans le cadre du **Plan Logement d'Abord**. À ce titre, le GIP Logement Solidaire Puy-de-Dôme bénéficie pour une partie de son parc immobilier des **financement BOP 177 de l'Etat**.

LE LABEL AIVS ET L'AFFILIATION À LA FAPIL



www.fapil.org

La marque AIVS « Agence Immobilière à Vocation Sociale » est un nom déposé par la **Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement (FAPIL)**.

Le label AIVS implique de respecter la charte FAPIL et de remplir différentes obligations dont :

- **Le respect d'un cahier des charges national**
- **La transmission de la carte professionnelle d'agent immobilier**
en justifiant à la Chambre de Commerce et d'Industrie les formations exigées.
- **La transmission de la garantie financière**
la FAPIL a négocié un accord cadre avec la Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions CEGC qui assure un contrôle et une formation des adhérents.
- **La transmission de la responsabilité civile**
Comme la garantie financière, l'assurance RCP est obligatoire.

Le label AIVS a été attribué pour la première fois au GIP en **juillet 2020**. Il est renouvelé chaque année. Le GIP intègre, ainsi, **le réseau des 56 AIVS de la FAPIL** (Source 2022) sur tout le territoire.

LE FONDS DE SÉCURISATION

Un fonds de sécurisation a été provisionné, à la création de l'agence, **d'un montant de 100 000€**. Ce fonds intervient pour sécuriser nos bailleurs sur :

- les **impayés** de loyer et/ou charges jusqu'à **4500€**
- les **dégradations** locatives jusqu'à **9000€**

Il intervient après la mise en jeu des **garanties du FSL** (montant déterminé en commission) ou **de VISALE** (36 mois) d'Action Logement. Ce fonds est donc un **filet de sécurité complémentaire** aux garanties de droit commun systématique lors de l'attribution des logements et permet une **sécurisation bien plus forte** pour nos bailleurs que celles existantes dans une relation locative hors IML.

Au 31 décembre 2022, le Fonds de sécurisation a été mis en jeu une première fois. Le propriétaire a reçu une dotation de 1500€ pour régler des impayés de loyers. Le suivi des locataires et des logements effectués par l'équipe de l'agence prend ici toute sa mesure.

Sur sollicitation de nos bailleurs en 2022, **ce fonds sera amené à évoluer en 2023** pour prendre en charge également les vacances locatives, à l'issue d'un état des lieux, pour des dégradations locatives sous certaines conditions.

LES ATOUTS DE L'AGENCE

LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

La **Gestion Locative Adaptée** est primordiale dans notre activité. Être attentif aux situations particulières des personnes ou ménages que nous logeons est le cœur de notre activité. **Sur ce point, l'équipe sociale, la gestionnaire locative et le technicien travaillent en synergie**, afin de trouver des solutions concrètes aux problèmes financière, techniques et/ou administratifs. Nous **adaptons également nos modes de communication** (mail, sms, appels téléphoniques, visites) aux familles et personnes que nous logeons.

LA PRISE DE GARANTIES LOCATIVES

Pour assurer aux propriétaires qui nous confient leur bien de percevoir leur revenu locatif, nous prenons des **garanties locatives fortes** au moment de la mise en location (ce qui n'est pas possible pour des locataires déjà dans les logements au moment de la prise de mandat).

En 2022, nous avons renforcé le recours aux **souscriptions Visale**. Cette garantie gratuite pour le locataire et les bailleurs permet une **sécurisation de 36 mois**, allié à une prise en charge rapide des impayés (environ 2 mois). Cette garantie est désormais souscrite systématiquement lorsque les conditions sont réalisées.

VISALE. 
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Pour les propriétaires, confier son logement, c'est



DES LOYERS SÉCURISÉS

- Des garanties institutionnelles solides tels que le **FSL** et **VISALE**
- Un **fonds de sécurisation de 100K€** dédié à la prise en charge des impayés et des dégradations
- Des voies parallèles de recouvrement des loyers via une **comptabilité publique**



LA SÉRÉNITÉ D'UNE GESTION MAITRISÉE

- Un **suivi technique** attentif à valoriser votre patrimoine et à vous aider à mobiliser les aides pour rénover ou réhabiliter votre bien
- Un **soutien juridique et administratif** de vos droits et obligations de bailleurs
- Un **suivi social** des locataires pendant la durée du bail



DES AVANTAGES FINANCIERS

- Une **réduction d'impôts** sur le revenu pouvant atteindre jusqu'à 65%
- Une **prime d'intermédiation locative** jusqu'à 3000€ par logement
- Des honoraires de gestion et de location **maîtrisés**



ÊTRE UN BAILLEUR ENGAGÉ ET SOLIDAIRE

- Être **solidaire** des ménages éprouvant des difficultés à accéder au parc locatif classique
- Leur permettre de **construire un projet d'insertion durable** par le logement

LA CAPTATION

La recherche de propriétaires privés solidaires est un des enjeux forts de l'agence. L'AIVS doit trouver et convaincre des propriétaires privés ou communaux de lui confier la gestion de leurs logements pour héberger des familles en difficulté, avec un coût de loyer inférieur de 30% au prix du marché local, ce qui correspond aux plafonds imposés par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) avec qui nous conventionnons les logements.



Les logements, avant la signature d'un mandat de gestion avec l'agence, doivent respecter les règles de décence et les différentes réglementations applicables en l'espèce : CCH, Règlement sanitaire départemental, loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Si des travaux doivent être effectués avant la mise en location, nous accompagnons les bailleurs dans la mobilisation des aides financières et des professionnels leur permettant de satisfaire aux exigences légales qui leur sont opposables dans l'activité locative.



Les logements doivent aussi répondre à des exigences de performances énergétiques. Nous ne pouvons donc plus capter de logement ayant un DPE situé en dessous ou au niveau de l'étiquette E si le bailleur n'accepte pas d'effectuer les travaux énergétiques nécessaire avant la signature du mandat.

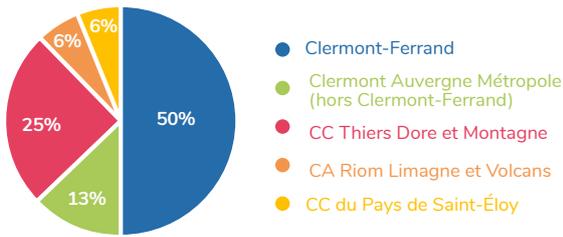
Un mandat de gestion de 3 ans ou d'un an selon l'octroi d'une Prime d'Intermédiation Locative (PIL) versée sous certaines conditions par l'Anah est alors signé avec le propriétaire. Ce processus à une durée qui varie selon les besoins de travaux des logements captés.

L'effort de prospection du parc privé permet à l'AIVS de collaborer à la politique du « logement d'abord ».

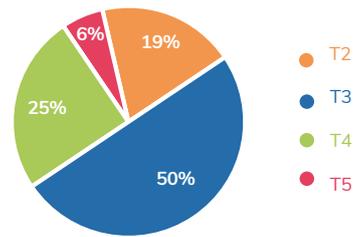
LOGEMENTS CAPTÉS EN 2022

Pendant cette année de transition, **16 nouveaux mandats ont été signés**, ce qui portent à **48 mandats gérés** par l'AIVS au 31 décembre 2022.

Que ce soit la localisation ou la taille des logements captés, **ils correspondent majoritairement aux besoins exprimés** par nos partenaires et financeurs, à savoir des logements petits (T1, T2 ou T3) et situés en **zone urbaine ou proche de transports en commun**.

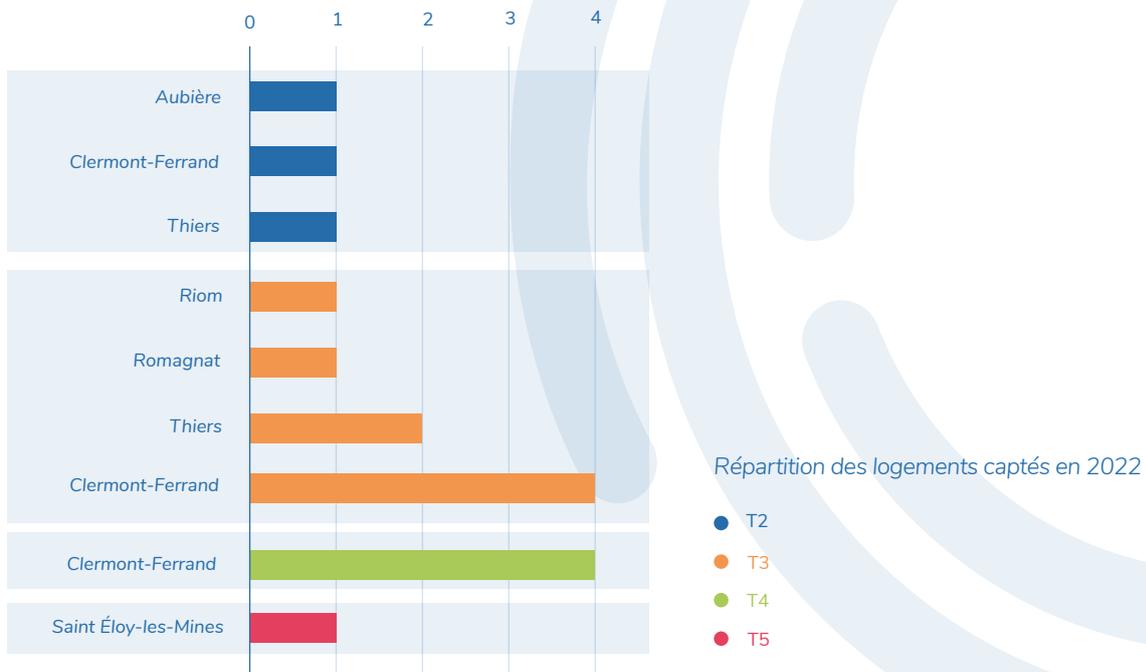


Répartition géographique des logements captés en 2022



Répartition des logements captés en 2022 selon leur typologie

Si on croise ces données, l'agence compte peu de petites surfaces (T1 ou T2). Un des objectifs de l'année 2023 sera de capter des logements encore plus petits **type studio ou T1** qui correspondent aux des besoins de personnes seules qui sont nombreuses à chercher un logement pour prendre un nouveau départ.



Répartition des logements captés en 2022

LES ACTIONS MENÉES EN MATIÈRE DE CAPTATION

Après avoir refait la plaquette de présentation de l'agence et des services, au second semestre, des premières actions de prospection ont été mises en place.

→ **05 octobre 2022** : **Présentation de l'Agence aux élus de la Communauté de Communes de Thiers Dore et Montagne (TDM), lors de leur commission Habitat.**

Notre parc compte actuellement **8 logements** sur ce territoire, nous sommes en discussion pour **3 logements supplémentaires début 2023**. Après la Métropole clermontoise, c'est le territoire sur lequel l'AVS gère le plus de logements. Il était donc important de nous présenter et de favoriser la synergie entre notre agence et les acteurs du logement de ce territoire. Toutefois, il convient de noter que, même si l'AVS gère un certain nombre des logements sur TDM, elle peine régulièrement à trouver des locataires. **L'année 2023 devra être consacrée à développer les liens avec les acteurs sociaux de ce territoire pour mieux identifier les personnes et familles en recherche de logements.**

→ **19 novembre 2022** : **Participation à la matinée d'information valorisation de l'habitat de Lezoux.**

Organisée par la **Communauté de Communes Entre Dore et Allier**, cette matinée était dédiée à tous les propriétaires de logements vacants du territoire. Elle s'est tenue après un travail minutieux de recensement des logements vacants sur toute la Communauté de Communes au cours de l'année 2022.

Présente sur un stand, aux cotés d'autres partenaires tels que **Rénov'actions63, Mobil'Dôme, l'ADIL, la chambre des notaires, l'ANAH et le CAUE**, l'AVS a pu rencontrer des propriétaires et leur présenter l'agence.

Ces premiers contacts devraient se concrétiser par prise de mandats après la réalisation des travaux nécessaires avant une possible mise en location.

La vacance, un problème pour l'immobilier

La communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé d'aider les propriétaires de logements inoccupés, à trouver une solution à ce qui devient un vrai problème d'habitat dans bon nombre de communes. Samedi 19 novembre, une matinée de rencontres entre 300 propriétaires et divers organismes compétents (*) était mise en place à la Maison du peuple.

Oser pousser la porte des études notariales

Maitre Brisson, représentait la chambre des notaires : « Beaucoup de propriétaires ne savent pas quoi faire de leurs biens immobiliers, souvent issus d'un héritage ou d'une donation, ce sont principalement des petites maisons de bourg, plus du tout entretenues mais qui gardent toujours une valeur sentimentale, précise le notaire. Ils n'osent pas franchir la porte de nos études alors que nos conseils sont gratuits, c'est dommage car un bien inoccupé se déprécie et coûte aussi de l'argent. »

Un peu plus loin, ce sont des conseils sur les aides disponibles qui attendent les propriétaires, par exemple, une aide de 4000€ par logement rénové est prévue si le bien était vacant de-



Rien ne remplacera l'efficacité d'un contact humain, avec des interlocuteurs compétents.

puis trois ans ou plus et qu'il est rénové pour être mis sur le marché.

Il est plus facile pour certains d'avoir un interlocuteur face à eux plutôt qu'inspecter des recherches sur internet, c'est le gros avantage de cette matinée.

Identifier les propriétaires

Initié au départ par le Département en 2019, le comptage des logements vacants a connu une expérimentation sur le territoire. Marie-Cécile Servouse, chargée de l'habitat au

Conseil départemental, se souvient : « Notre première étude n'étant pas assez précise, les élus ont littéralement déambulé dans les rues pour enregistrer sur tablettes les maisons qui semblaient inoccupées. Ensuite, chaque propriétaire a été identifié, et nous avons découvert que beaucoup habitaient non loin du bien en déshérence. Au final nous les avons invités à cette rencontre. »

L'objectif est de remettre une partie de ces surfaces habitables sur le marché de

l'immobilier, en vente ou location.

Il ne faut pas oublier que dans un avenir proche, les surfaces constructibles vont être terriblement réduites, et le plan local d'urbanisme ayant pris en compte, trouver un logement existant deviendra une priorité.

(*) Chambre des notaires, Rénov'actions 63, Mobil'Dôme, Égipon départementale d'information sur le logement, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence immobilière à vocation sociale et le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement.

Article La Montagne du 19 novembre 2022

LE PARC IMMOBILIER AU 31 DÉCEMBRE

Au 31 décembre 2022, l'Agence gère **48 mandats**, tous mobilisés en Mandat de Gestion IML. Cela représente en valeur brute 9 logements de plus que l'année précédente car même si l'agence a capté 16 nouveaux logements en 2022, 7 mandats ont été interrompus en 2022.

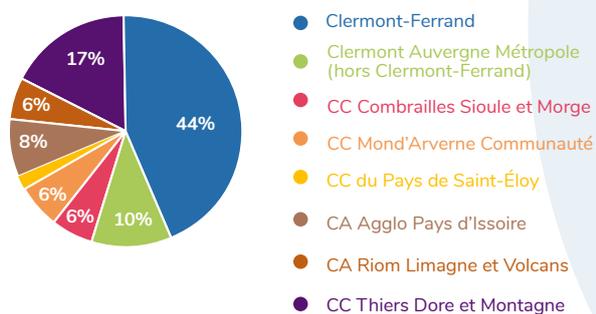
Pour quatre de ces logements, des difficultés de location dues à une isolation thermique (et des coûts à venir de chauffage importants) ont poussé les propriétaires à souhaiter reprendre la gestion de leur bien.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE DE L'AIVS	2020	2021	2022
Nombre de mandats captés	21	21	16
Nombre de mandats dénoncés	2	1	7
Nombre de mandats inscrits au registre au 31/12	19	39	48

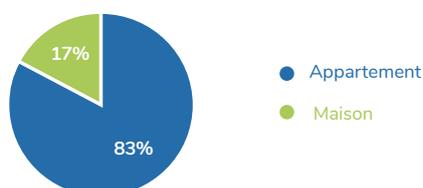
LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS

Les logements sont situés, pour moitié, sur Clermont Auvergne Métropole (55%) et plus particulièrement à Clermont Ferrand (21 logements sur 48). **Sur le département, cela représente 15 communes différentes concernées par les activités de l'AIVS.**

Répartition géographique du parc logements en 2022



Répartition selon l'habitat du parc logements en 2022



La typologie des logements se répartit en majorité de T2 et T3.



LE CONVENTIONNEMENT ANAH

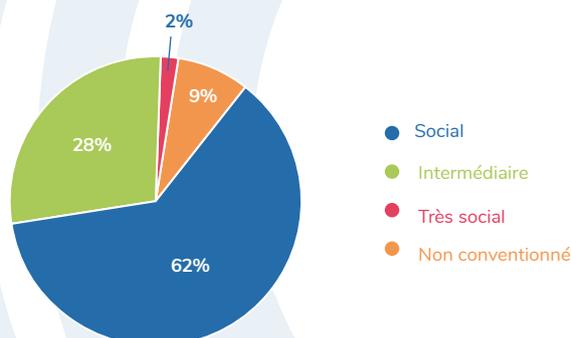
La quasi-totalité des logements sont conventionnés par l'Anah (44 logements sur 48). Ce dispositif permet à nos bailleurs de **bénéficier de réductions d'impôt** en contrepartie de la proposition d'un loyer inférieur au coût du loyer du marché et de l'engagement de louer à une population sous condition de ressources.

Le conventionnement Anah est depuis la dernière réforme souscrit pour une période de **6 ans**, qu'il soit convenu avec ou sans travaux. Cette durée permet une **stabilité des loyers** des logements dans des fourchettes de prix compatibles avec les ressources du public fragile ciblé par notre agence.

Nos bailleurs ont donc le choix entre trois niveaux de loyer qui conditionnent la réduction d'impôt à laquelle ils pourront accéder (20%, 40% ou 65%) ainsi que l'octroi de la **Prime d'Intermédiation Locative** éventuelle de **2000€** sur le secteur social et très social. Les conventionnements conclus sont majoritairement en secteur social et intermédiaire, le secteur très social étant peu attractif en raison de plafond de loyer particulièrement bas depuis la réforme.

Notre agence effectue pour les bailleurs toutes les démarches nécessaires au conventionnement sans travaux. Pour les conventionnements avec travaux, l'opérateur de l'Anah reste l'interlocuteur à privilégier.

Répartition du parc logements en 2022 selon le type de conventionnement

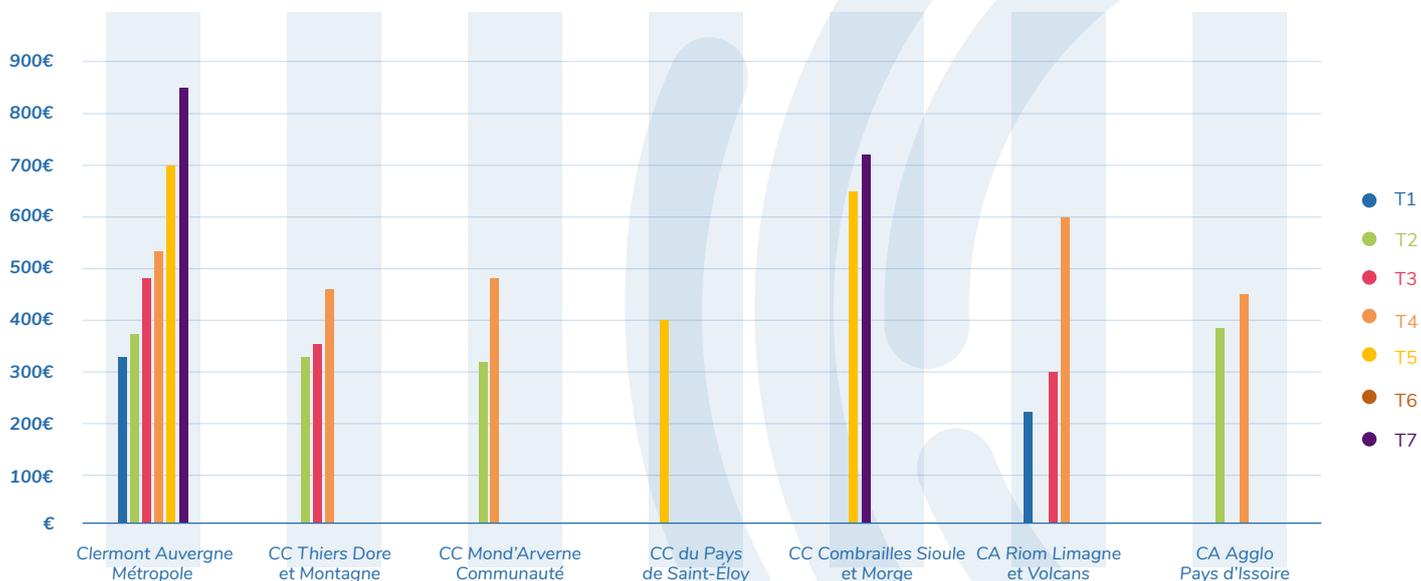


LES LOYERS PRATIQUÉS

Le loyer moyen d'un logement de l'AIVS est de **462€**. Il se répartit comme suit selon la typologie de logement :

TYPLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
MOY.DU LOYER EN 2022	288	366	455	509	619	717	854

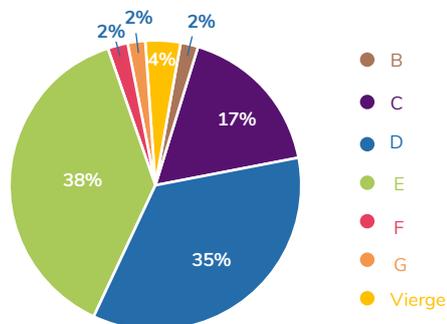
Moyenne des loyers selon la typologie de logements et le territoire



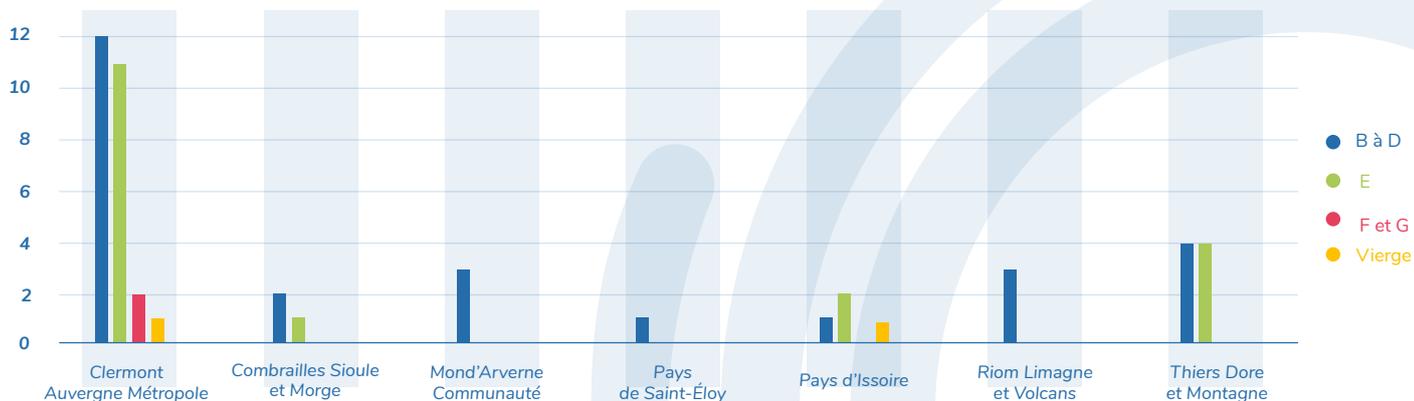
LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU PARC

La performance énergétique du parc est une question primordiale pour notre agence. Les exigences légales ont beaucoup évolué ces dernières années mettant les performances énergétiques du logement comme critère déterminant la **décence**, la **possibilité de louer ou d'augmenter les loyers**.

En outre, nos locataires ayant de faibles ressources, ils sont **plus durement impactés par l'évolution des tarifs des factures d'énergie**. Nous devons donc être **rigoureux** au moment de la prise de mandat d'un bien pour qu'il **corresponde aux obligations financières des bailleurs et aux ressources de la population que nous logeons**.



Répartition par territoire des logements au 31/12/2022 selon leur étiquette DPE

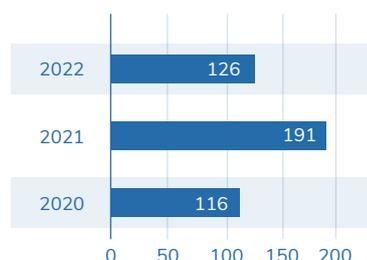


En réponse à la réalité du parc, nous accompagnons nos bailleurs vers la prise en compte de ces nouvelles exigences. Nous avons organisé le **24 novembre 2022**, avec le soutien de l'**ADIL 63** une **réunion d'information sur le DPE et les aides mobilisables pour le financement de travaux d'économie d'Énergie** à destination de nos bailleurs ayant les DPE les moins favorables (E,F et G).

Le but étant de leur proposer des **solutions techniques et de financement des travaux** nécessaires au maintien de leur logement sur le marché locatif. Les situations les plus complexes restant celles de nos logements **situés en copropriété**, nos bailleurs n'ayant pas, dans ce cas, la pleine maîtrise du choix d'effectuer les travaux. Pour ces derniers, nous leur apportons les éléments d'information pertinents à mettre en avant lors de leurs assemblées générales de copropriétaires.

LES CANDIDATURES ORIENTÉES VERS L'AIVS

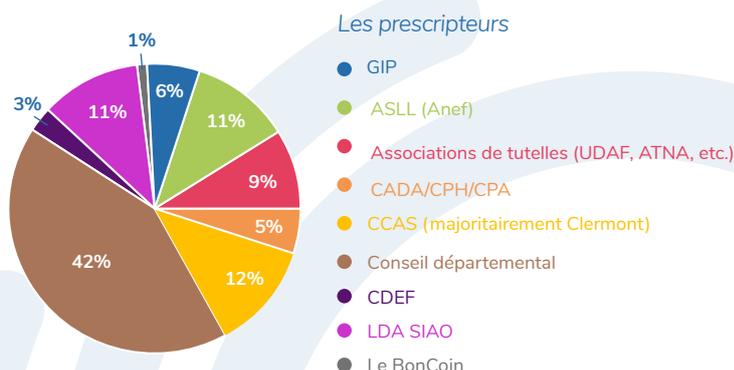
Nombre de candidatures instruites



Le nombre de candidatures transmises à l'AIVS a fait un bon 1 an après sa mise en route, avant de repartir à la baisse l'année suivante.

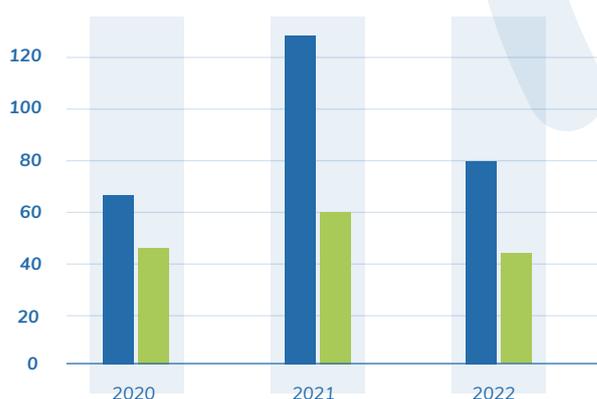
Les travailleurs sociaux et les usagers pouvant rencontrer des difficultés dans la recherche de solutions de logement pérenne, l'arrivée de l'AIVS a créé un effet d'opportunité. Cela expliquerait l'augmentation des demandes de logement en 2021. Néanmoins, la demande étant beaucoup plus importante que les capacités de relogement, il est possible que cet engouement se soit atténué l'année suivante.

Depuis 3 ans, au regard des différentes rencontres de présentation, le GIP s'est petit à petit fait connaître de la majorité des partenaires sociaux du territoire puydomois. 42% des candidatures reçues par l'AIVS ont été orientées par les travailleurs sociaux du Conseil départemental.



Les Maisons des Solidarités (MDS) de Saint-Éloy-les-Mines et d'Ambert ne sont pas représentées comme prescriptrices à ce jour, probablement car nous ne disposons d'aucun mandat sur ces secteurs pour le moment.

→ À l'inverse, les MDS qui orientent le plus souvent sont celles situées à Clermont-Ferrand (Vaucanson, Nord, etc...).



Part des personnes orientées à l'AIVS ayant un dossier Insertion au SIAO en cours

- Nombre de candidatures ayant un dossier SIAO
- Nombre de candidatures «Autres»

LE PUBLIC ACCUEILLI

A la fin de l'année 2022, nous comptons **48 locataires** au sein du parc du GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme dont **50 % de ménages** ont été orientés par le SIAO.

Composition des ménages



En 2020, la majorité des personnes accueillies au sein d'un logement de l'AIVS étaient des **hommes seuls (28%)** et des **femmes isolées avec enfants (32%)**. Ensuite, nous retrouvons **16% de femmes seules**.

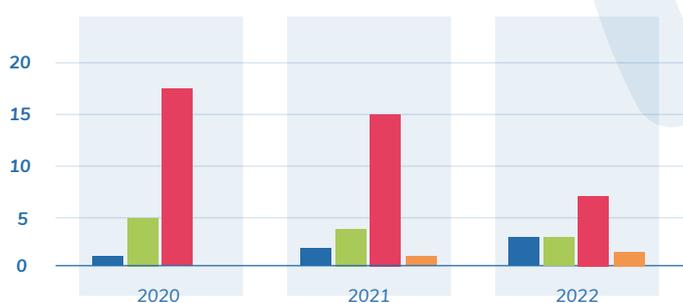
Sur les années suivantes, nous pouvons observer qu'un écart se creuse car **41%** d'hommes seuls deviennent locataires contre **23%** de mères célibataires et **23%** de femmes isolées. **À noter qu'entre 2020 et 2022**, l'AIVS a accueilli 1 seule famille monoparentale où le père a la garde des enfants, contre 18 mères isolées.

En 2021, l'attribution des logements à des hommes seuls augmente significativement (**40%** contre **28%** en 2020). **En effet, la moitié des ménages orientés est une personne isolée.**

Les couples sans enfants sont très peu représentés au sein de l'AIVS, en effet sur les 3 années un seul couple sans enfants a été logé. Or les couples avec enfants comptent pour **20% en 2020, 14% en 2021, et 20% en 2022.**

DES LOGEMENTS QUI RÉPONDENT À DES BESOINS TOUT AU LONG DE LA VIE

Catégorie d'âge

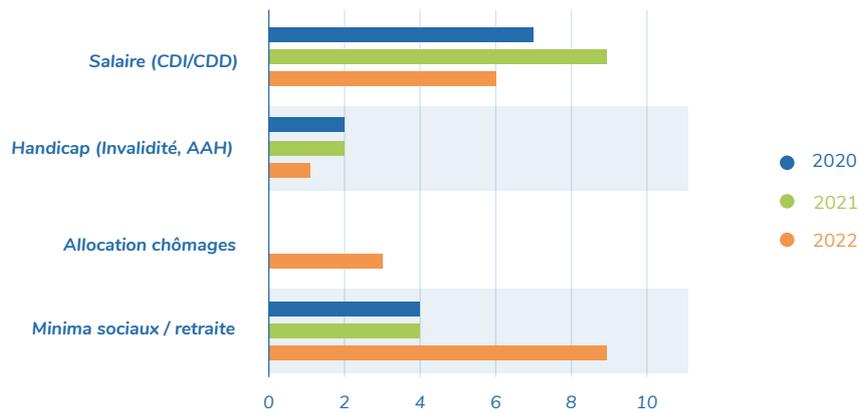


Sur les 3 ans d'activité, la majorité des locataires de l'AIVS ont entre **31 et 59 ans (66%)**. 20% d'entre eux ont entre **26 et 30 ans** et **10% moins de 25 ans**.

L'accès au logement autonome des jeunes de moins de 25 ans est freiné par un risque plus prégnant de perte de ressources (**exclusion du RSA**).

● Moins de 25 ans ● Entre 26 et 30 ans ● Entre 31 et 59 ans ● Plus de 60 ans

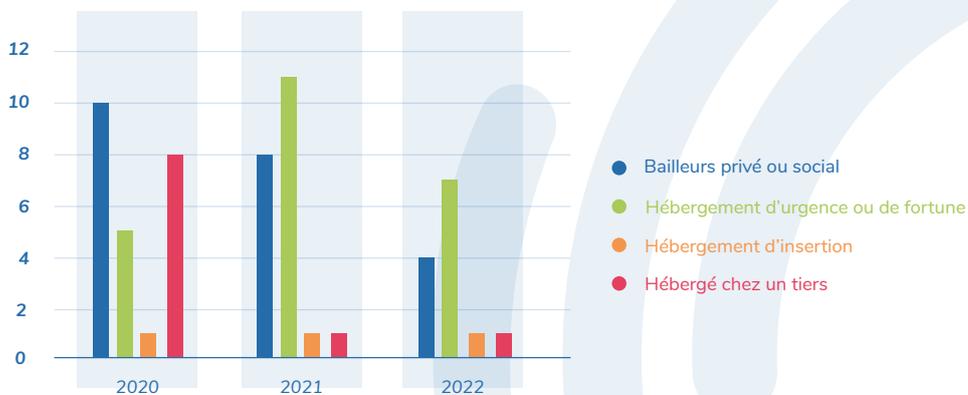
Types de ressources des ménages



Depuis 2020, nous pouvons dire que la majorité des locataires du GIP perçoit des **minimas sociaux (43%)** comme revenus principaux ou des ressources issues d'une **activité professionnelle (29%)**.

LA SITUATION DES LOCATAIRES AVANT L'ARRIVÉE À L'AIVS

Situation des logements avant prise en charge de l'AIVS

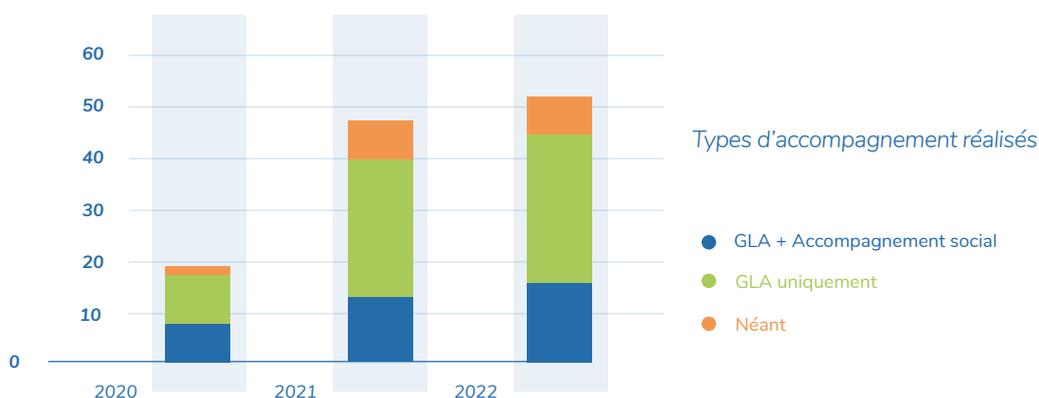


La situation des ménages a évolué depuis la création de l'agence et l'accueil des premier ménages. Alors que la majorité des ménages logés au sein du parc de l'AIVS, en 2020, était issue du **logement privé (41,6%)**, la **tendance est à la baisse** les années suivantes, **38% en 2021** et **30.8 % en 2022**.

Une partie importante des locataires de l'AIVS étaient auparavant **hébergée par des tiers**, cette catégorie représente **17 % entre 2020 et 2022**.

Enfin, on remarque une **augmentation de l'hébergement de fortune ou d'urgence**, qui est notamment due à l'inflation de la vie quotidienne et à l'augmentation de la prise en charge de ménages orientés par le SIAO. En effet ces ménages représentaient **21% en 2020** contre **54% en 2022**, soit une **hausse de 33%**.

LES TYPES D'ACCOMPAGNEMENTS RÉALISÉS



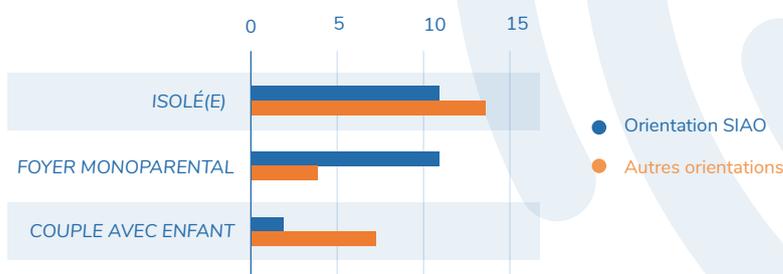
Depuis 2020 et jusqu'en 2022, on peut constater que **29%** des ménages locataires au sein du parc de l'AIVS demandent un **accompagnement social renforcé** en plus de la gestion locative adaptée. Aussi, seulement **13% des locataires sont autonomes** et ne bénéficient d'aucun d'accompagnement.

→ **42%** du suivi gestion locative adaptée (GLA) est prolongé au-delà de 3 mois après l'entrée dans les lieux, au moment du bilan.

ZOOM SUR LES PUBLICS ORIENTÉS PAR LE SIAO

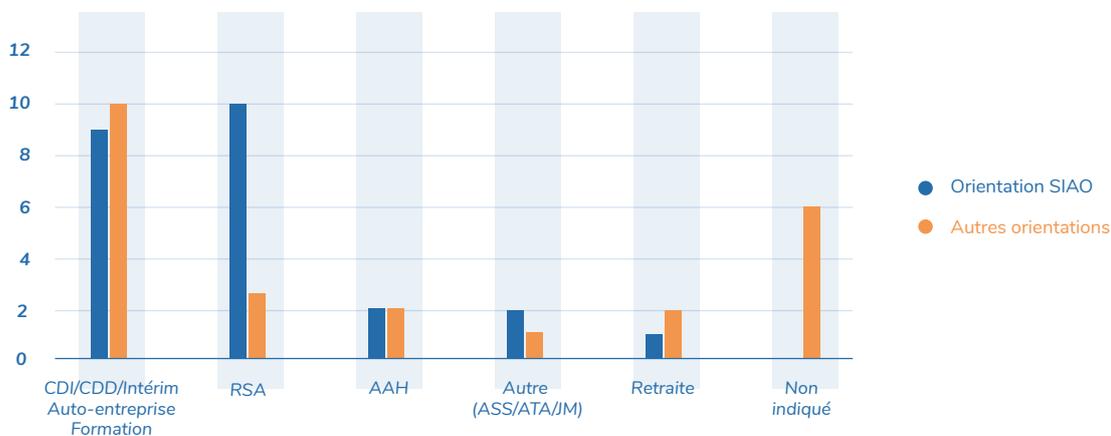
La moitié des ménages logés par l'AIVS au 31 décembre est **issue des orientations du SIAO**. L'autre moitié est orientée par des prescripteurs et à la marge par des saisines plus classiques.

Répartition des locataires au 31/12/2022 en fonction de leur orientation SIAO et de leur composition familiale



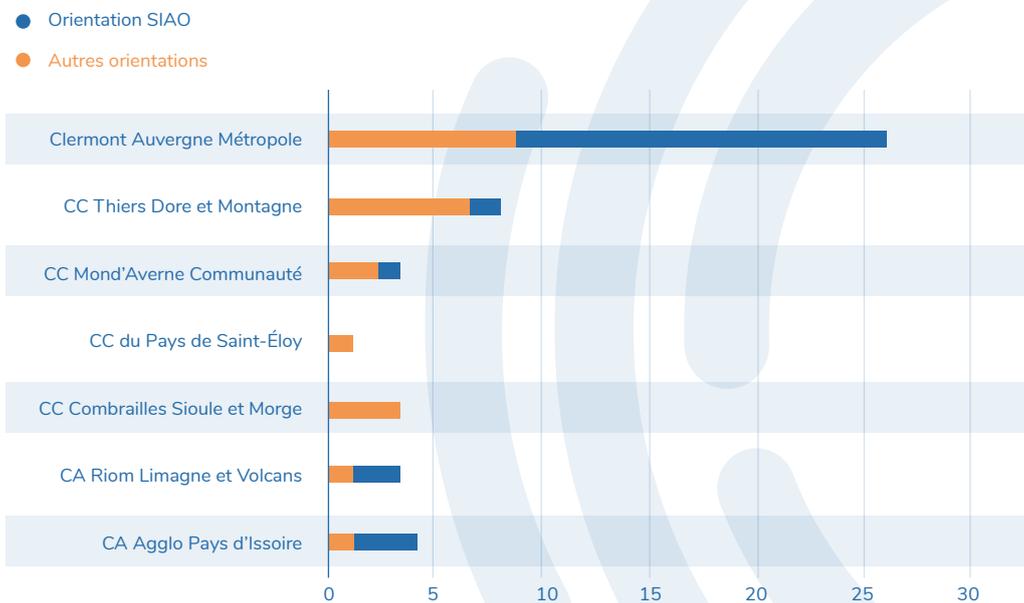
Les publics sont principalement des personnes seules ou des foyers monoparentaux.

Répartition des locataires au 31/12/2022 en fonction de leur orientation SIAO et de leur territoire d'habitation



Leurs ressources proviennent de leur **activités pour 37%** d'entre eux et du **RSA à 42%**

Répartition des locataires au 31/12/2022 en fonction de leur orientation SIAO et de leur territoire d'habitation



Enfin, géographiquement, ces publics **souhaitent être logés sur la Métropole de Clermont** ou dans une moindre mesure sur **Issoire ou Riom**.

UN NOUVEAU MODE OPÉRATOIRE AVEC LE SIAO

LE CONTEXTE

Afin d'assurer une prise en charge des publics prioritaires définis dans le cadre du PDALHPD et le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme, le GIP Logement Solidaire Puy-de-Dôme a noué un partenariat de proximité avec le SIAO (Service intégré d'Accueil et d'Orientation) du Puy-de-Dôme.

Depuis juin 2020, les deux travailleuses sociales « Logement d'Abord » du service Insertion et du service Urgence du SIAO orientaient tous les 15 jours une liste de candidats à l'AIVS. Des contacts téléphoniques permettaient d'échanger sur la situation médico-sociale des usagers, afin d'apprécier au mieux les besoins des personnes dans le cadre de leur recherche de logement.

L'ÉVOLUTION DU PARTENARIAT

Début décembre 2022, suite à la réforme de fonctionnement du SIAO, le partenariat a également opéré une évolution dans son organisation et son mode d'orientation.

Dorénavant, deux canaux d'orientations sont possibles :

- **La commission Préconisation et Attribution**

L'AIVS transmet chaque semaine des logements réservés à l'avance au public du SIAO via « l'Appel aux places ». Grâce à cet Appel aux places, mis à jour chaque semaine, la commission peut orienter des ménages à l'AIVS. **Pour ces familles, une GLA et un accompagnement social seront mis en place.**

→ Chiffres depuis décembre des logements reloués via l'appel aux places

- **Partie Labellisation SIAO-Mission Logement**

La référente Logement du SIAO oriente à l'AIVS des demandeurs sortants d'hébergement et de logement accompagné. **Une GLA seule sera mise en place.**

→ Ce volet est à développer sur 2023.

Cette modification du processus partenarial a demandé une adaptation conséquente mais permet d'élargir le nombre de personnes orientées, et, dans le prolongement **d'atteindre plus facilement les objectifs de logement** du public accueilli et accompagné par le SIAO.

Un travail sera à mener en 2023 pour allier à la fois et de manière prioritaire, **un placement de ce public orienté** par le SIAO et un **maillage territorial** sur tout le département de nos actions.

ANIMATION DU PLAN LOGEMENT D'ABORD

En 2022, le GIP a poursuivi la mission de coordination départementale du **Plan Logement d'Abord**.

En effet, dans le cadre de l'**Appel à Manifestation d'Intérêt du Plan Logement d'Abord** lancé par la **Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement (DIHAL)**, le Puy-de-Dôme a été désigné, en 2018, comme territoires de mise en œuvre accélérée du plan quinquennal pour le logement d'abord et la **lutte contre le sans-abrisme** (2018-2022).



Les objectifs de cette mission consistent à :

- Assurer la **coordination** et l'**animation** de la démarche
- Mettre en œuvre les actions du **Plan Logement d'Abord**
- Assurer le **reporting**, le **suivi** des cohortes et des indicateurs
- **Développer** et **coordonner** le partenariat

Pour cela, le coordinateur, en poste au GIP jusqu'au 31 août 2022 a travaillé sous la responsabilité de l'équipe projet, constituée de cadres du **Département, de la Métropole, de la DDETS et de la DDT**. Cette interaction permet de **partager l'avancée des politiques publiques**, au-delà du seul suivi des **actions AMI LDA**. Le travail de concertation entre les pilotes s'est également formalisé dans d'autres instances (*évaluation/ rédaction PDALHPD en 2022, élaboration du PDLHI, SDAHGDV, réforme des attributions...*).

L'animation des actions mises en œuvre sur le territoire s'est notamment concrétisée par **l'animation de 10 réunions de l'équipe projet en 2021 et 6 en 2022**. Il s'est agi également de soutenir et de suivre les engagements des porteurs d'actions et d'engager une réflexion autour d'une plateforme d'accompagnement et d'actions de promotion des dispositifs.

CONCLUSION ET PERSPECTIVES 2023

Après une année 2022 bien remplie, l'année 2023 sera également très intense pour le GIP !

Pour porter les nombreux projets de l'agence, je sais que je pourrais compter sur une **équipe compétente, impliquée et dynamique** ainsi que sur le **soutien de nos financeurs et membres fondateurs** du GIP. Je les remercie sincèrement de leur accueil chaleureux à mon arrivée. En travaillant ensemble, nous pourrions tenir les objectifs ambitieux que nous nous sommes mutuellement fixés. Plusieurs chantiers seront à lancer ou à poursuivre.

CAPTIONS PLUS DE LOGEMENTS ABORDABLES ET ADAPTÉS AUX BESOINS DES PERSONNES SANS-ABRI ET MAL LOGÉE...

Il s'agira de mettre l'activité de captation au cœur des enjeux et de nos activités. Elle sera tournée vers le parc privé en lançant des **actions de communication** diverses pour assoir la notoriété et la meilleure connaissance de notre offre de services. Aussi, des **actions vers les collectivités locales et les EPCI du département** seront lancées. Elles auront pour objectifs, pour certaines communes, de répondre collectivement à leurs obligations en lien avec la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)** et pour d'autres collectivités de disposer d'un service public qui gèrera leur parc locatif communal ou intercommunal.

DIALOGUONS, ECHANGEONS...

Développer les échanges avec les parties prenantes et usagers de l'agence. Propriétaires et locataires seront invités à participer à des **instances consultatives** qui prendront la forme de groupes de travail et d'échanges autour de sujets qui concernent le logement solidaire. **Ce sera l'occasion de :**

- Exprimer les **besoins** des usagers de nos services,
- Echanger et de **s'informer** sur des thématiques en lien avec l'activité du GIP,
- En retour, le GIP leur présentera annuellement le bilan de l'activité et les projets en cours de développement.

SOYONS TOUJOURS PLUS PERFORMANTS...

En 2023 :

- Nous communiquerons vers l'extérieur à travers la **création d'un site Internet** qui verra prochainement le jour et nous développerons notre **présence sur les réseaux sociaux**,
- Nous **optimiserons nos process** pour assurer plus de **transparence** à nos usagers, notamment sur les aspects comptables vers nos bailleurs.
- Nous **progresserons dans l'utilisation d'outils informatiques** pour la préparation et la réalisation des états des lieux, les demandes de logements, le suivi des dossiers SIAO,
- Nous nous déplacerons sur les territoires pour **tisser des liens avec les partenaires, les travailleurs sociaux et les élus des collectivités** pour déployer cette mission de service public dédiée au **Logement d'Abord**, en complémentarité avec leurs actions sur l'insertion professionnelle, la parentalité, la santé ...

Au plaisir d'échanger et de croiser nos expériences.



Sandrine BOUSQUET
Directrice



NOUS CONTACTER

Maison de l'Habitat et du Cadre de vie

 129, Avenue de la République,
63100 CLERMONT-FERRAND

 04 73 42 73 66

 contact@logementsolidaire63.fr



 www.logementsolidaire63.fr

 GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme