Agence immobilière à vocation sociale

GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme

Rapport d'Activité 2025

L'AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE

DU PUY-DE-DÔME

Agence créée et soutenue par :

PRÉFET DU PUY-DE-DÔME

PUY-de-DÔME MON DÉPARTEMENT

clermont auvergne métropole

adil du Puy-de-Dôme

Membre du réseau :

aivs fapil

Table des matières

Édito de la présidente 3

1. Le GIP Logement Solidaire du Puy de Dôme : Une structure engagée et solidaire 4

1.1. Genèse et objectifs du GIP Logement Solidaire Puy-de-Dôme 5

1.2. Les missions de l'AIVS 8

1.3. La gouvernance 12

1.4. Son équipe pluridisciplinaire 13

1.5. L'agrément au titre de l'Intermédiation Locative 14

1.6. Le Fonds de Sécurisation 15

1.7. La prise de garanties locatives 16

2. Bilan de l'activité de gestion 2025 17

2.1. Chiffres clés 18

2.2. La captation 2024 19

2.3. Le conventionnement ANAH 22

2.4. Le parc immobilier au 31 décembre 2025 26

2.5. Le public logé au sein de l'agence 27

2.6. Accompagnement technique 31

2.7. Les actions transverses :
Zoom sur le partenariat avec la Ville de Royat 32

3. Bilan financier 2025 34

Conclusion et Perspectives 2026 35

Édito

L'année 2025 aura été, pour le **GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme** et son **Agence Immobilière à Vocation Sociale**, une année à la fois exigeante et révélatrice de la solidité de notre engagement collectif.

Dans un contexte marqué par des évolutions internes importantes, notamment des mouvements au sein de l'équipe, l'agence auraient pu voir son action se fragiliser. Au contraire, ces contraintes ont révélé **la force de notre engagement collectif**. Je tiens ici à saluer chaleureusement l'investissement des professionnels de l'agence qui, dans un contexte parfois exigeant, ont su maintenir un haut niveau de présence et d'accompagnement auprès des locataires comme des propriétaires bailleurs. La continuité du service a été assurée, et les missions fondamentales de l'AIVS ont été pleinement remplies : **permettre l'accès à un logement digne aux publics les plus fragiles, tout en sécurisant et en accompagnant les propriétaires bailleurs engagés à nos côtés.**

Ce rapport témoigne du dynamisme de notre activité. Avec 112 logements gérés au 31 décembre 2025, une captation soutenue (32 nouveaux logements), et un accompagnement social renforcé auprès des ménages, notre agence confirme son rôle **d'acteur incontournable de l'intermédiation locative sur le territoire.** Au-delà des chiffres, ce sont des parcours de vie qui se construisent, des situations qui se stabilisent, et une cohésion territoriale qui se renforce.

Car derrière chaque chiffre présenté dans ce rapport, il y a avant tout des femmes, des hommes, des familles. Il y a des parcours de vie souvent fragilisés, des étapes à reconstruire, des équilibres à retrouver. Notre mission prend tout son sens dans ces moments : **permettre à chacun d'accéder à un logement digne, s'y maintenir, et s'y projeter.**

C'est pour renforcer l'offre de logement adapté que GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme s'est créé en 2020, sous l'impulsion de **quatre membres fondateurs l'Etat, Clermont Auvergne Métropole, l'ADIL et le Conseil Départemental du Puy-de-Dôme** pour le compte duquel j'assure la Présidence du GIP. L'Agence Immobilière à Vocation Sociale est la déclinaison opérationnelle du GIP et elle s'inscrit dans les attendus du **Plan Logement d'Abord.** Ainsi, l'AIVS est en mesure de proposer un habitat pérenne et sécurisé pour des publics en situations de fragilités et d'accompagner les propriétaires privés vers une location socialement responsable.

En 2025, notre agence a poursuivi son développement, avec un parc de logements en progression, **des partenariats consolidés et une reconnaissance croissante de notre rôle sur le territoire.** Ce travail n'aurait pas été possible sans la confiance renouvelée de nos partenaires institutionnels, des collectivités et des propriétaires bailleurs qui choisissent de s'engager à nos côtés dans une démarche solidaire.

Je suis particulièrement attachée à ce modèle d'action, fondé sur la coopération, la proximité et la responsabilité partagée. Le logement n'est pas qu'une réponse matérielle : **il est un socle, une condition essentielle de l'insertion sociale, de l'accès à l'emploi, de la santé et du lien social de chacun.**

Si 2025 a nécessité de consolider nos acquis, l'année 2026 s'ouvre avec des perspectives renouvelées. Le renforcement récent de l'équipe, conjugué à des objectifs ambitieux en matière de captation, de développement territorial et d'innovation dans nos pratiques, nous permettra de poursuivre et d'amplifier notre action **au service d'un logement plus solidaire pour répondre toujours mieux aux besoins du territoire.**

Je tiens à saluer l'engagement de l'ensemble des agents, ainsi que la confiance de nos partenaires institutionnels, sociaux et des propriétaires bailleurs. **C'est collectivement que nous continuerons à faire du logement un levier d'inclusion et de dignité pour tous.**

Je forme le vœu que nous poursuivions, ensemble, ce travail au service d'un logement accessible, durable et profondément humain.

Bonne lecture

Isabelle VALLÉE,

Présidente du GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme,

Vice-présidente du Conseil départemental en charge de l'Habitat, du Logement, de l'Éducation et des Collèges

1

Le GIP Logement Solidaire du Puy de Dôme :

Une structure engagée et solidaire

1.1. 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'Adil63** dans le cadre de la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'abord, le Groupement 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 et de **la lutte contre le sans-abrisme** et du Plan quinquennal pour le Logement d'abord.

Début de l'activité :

2020

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) du Puy-de-Dôme voit le jour en 2020 à la création du GIP et 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 puydomois 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.

L'AIVS joue un rôle essentiel dans la cohésion sociale du territoire en réduisant la précarité et l'exclusion, en facilitant l'accès à un logement digne, en encourageant la mixité sociale et en soutenant les politiques locales de l'habitat.

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.

Pour mener à bien leurs actions, l'AIVS :

- Est porteuse **d'une carte professionnelle d'agent immobilier** délivrée par la **Chambre de Commerce et d'Industrie du Puy-de-Dôme** et répond ainsi à l'ensemble des obligations légales et réglementaires issues de la loi Hoguet.

- Est **labellisée par la Fapil**, 1er réseau d'agences immobilières sociales en répondant à un cahier des charges exigeant qui garantit la qualité de ses prestations.

- Dispose de la **garantie financière CEGC** *(Compagnie Européenne de Garanties et Cautions)* qui couvre ses activités de la gestion immobilière à hauteur de 110 000 €.

- Est agréé par l'État pour faire de **l'intermédiation locative**, en mandat de gestion 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.

→ L'intermédiation locative est un système qui permet, grâce à l'intervention d'un tiers social, l'AIVS, de **sécuriser et de simplifier la relation entre le locataire et le bailleur.** Elle repose sur un principe solidaire : les logements sont loués à des **loyers modérés** à des ménages en grande précarité, sortant par exemple des dispositifs d'hébergement et ne trouvant pas de logement sur le marché. En contrepartie, l'AIVS se charge de percevoir les loyers et les charges pour le compte du propriétaire en lui assurant des **garanties financières** sur les loyers et les dégradations ainsi que la possibilité **d'avantages fiscaux**.

En synthèse, l'agence offre :

- **Aux ménages**, une ingénierie sociale les aidant à habiter un logement autonome, à être acteur en tant que consommateur 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** travaillant dans de nombreuses entités sur le département qui travaillent sur la question du logement.

Adhérer à la FAPIL :

Être accompagné, formé et représenté par un spécialiste de l'insertion par le logement

La FAPIL (*Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement*) anime et soutient un réseau de 56 AIVS dans leur gestion, leur développement, leur professionnalisation, et dans leur défense auprès des autorités publiques, afin qu'elles puissent jouer leur rôle essentiel dans l'insertion sociale et professionnelle.

Elle fournit des ressources et des outils pour aider les AIVS à mieux structurer leur gestion et leurs pratiques. Elle organise des formations spécifiques pour les acteurs des AIVS, afin de les aider à renforcer leurs compétences professionnelles.

La FAPIL joue un rôle de représentation et de plaidoyer auprès des pouvoirs publics pour défendre les intérêts des AIVS et du logement d'insertion. Enfin, sa plus-value réside également dans sa fonction de mise en réseau pour permettre aux AIVS de partager leurs expériences, des solutions face à des difficultés communes, et de créer des partenariats.

AIVS® fapil

www.fapil.org

©FAPIL Reims | Mathieu Delmestre

1.2. Les missions de l'AIVS

La captation des logements dans le parc privé

Pour faire grandir son parc de logements, l'AIVS porte une mission forte de captation. Elle réalise des actions de **communication sur différents supports**, met en place des **partenariats**, **fidélise ses bailleurs** qui ont déjà confié des logements. L'AIVS identifie, visite le bien, présente les dispositifs aux propriétaires intéressés et peut être amenée à négocier les montants des loyers. Elle vérifie la décence du logement ainsi que son étiquette énergétique et peut suivre l'établissement des Diagnostics. Dans le cadre de la captation, l'AIVS recherche une **diversité de types de logements** pour s'assurer de répondre à différents besoins. Par exemple, des logements adaptés pour des **familles nombreuses**, des studios pour des **personnes seules**, des logements accessibles pour des **personnes à mobilité réduite**. Elle capte sur tout le département du Puy-de-Dôme.

L'accompagnement social des locataires

Les personnes accueillies par l'AIVS sont 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 dans 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 permettront ensuite de renforcer la stabilité, tendre vers l'accès à l'emploi, aux soins et soutenir les liens sociaux et familiaux.
Les Conseillers 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,
- Les deux CESF.
- Les trois travailleurs sociaux

Une fois le logement accepté par le demandeur, les Conseillers en Économie Sociale et Familiale, en lien avec les gestionnaires locatives et le technicien habitat, accompagnent le locataire lors de son entrée dans les lieux et pendant toute la durée du bail, via la Gestion Locative Adaptée, voire l'accompagnement social lié au logement.

Pour cela, les CESF 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,

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...)

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 d'un travail d'accompagnement** pour résorber une éventuelle dette de loyer,

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.

La gestion locative adaptée (GLA)

En complément de l'accompagnement social, la gestion locative adaptée est également une **mission clé** dans la vie locative des publics de l'AIVS. Elle permet d'assurer que les logements proposés aux personnes en insertion sociale soient bien gérés, tant sur le plan administratif que sur le plan humain. L'objectif est le **respect des droits et obligations des locataires.**

C'est une mission qui impacte tous les collaborateurs de l'agence :

- **Le service comptabilité** sur les volets encaissements/facturation des loyers, charges, régularisations, suivi des échanciers, suivi comptable des interventions techniques,
- **L'équipe sociale** pour les liens avec le locataire,
- **Les techniciens habitats**.

Les principales missions sont :

- La gestion administrative liée aux contrats de location : **Rédaction et gestion des baux, encaissement des loyers et des charges,**
- L'accompagnement des locataires en difficulté :
  - Gestion des conflits,
  - Suivi des impayés avec mise en place, le cas échéant, de solutions adaptées (plans d'apurement de dettes, médiation avec les bailleurs, etc.), suivi de **VISALE**
- Gestion des régularisations annuelles des charges
- Suivi des **augmentations annuelles des loyers**. Chaque année, l'AIVS sollicite les propriétaires pour savoir s'ils souhaitent augmenter selon d'indice de référence des loyers (IRL), ne pas augmenter ou augmenter modérément le loyer de leur locataire.
- Concernant le suivi des **relations avec les bailleurs**, l'AIVS garantit la bonne gestion de la relation entre les propriétaires et les locataires. Elle **facilite la communication** entre les deux parties et veille à ce que les obligations contractuelles de chaque côté soient **respectées**. Elle conventionne le logement auprès de **l'ANAH** dans le cadre du dispositif **Loc'Avantages**.

VISALE.FR
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMEN

Loc'Avantages
La réduction d'impôt qui profite à tous

Agence nationale de l'habitat
Anah

Le soutien technique des locataires et des propriétaires

Les techniciens de l'agence ont la responsabilité de différentes missions :

Rédaction de fiches techniques
réalisées à la suite des visites des logements préalables à la signature des mandats,

Préparation de l'annonce du bien
à destination des partenaires sociaux,

Préparation et Organisation des états des lieux
avec les locataires entrants et sortants,

Traitement des réclamations
à caractère technique, la gestion des sinistres *(dégâts des eaux, etc.)*,

Suivi des travaux
correspondant aux remises en état ou aux travaux de maintenance nécessaires à la suite de l'état des lieux *(demande de devis, liens entre les artisans et les locataires, réception des travaux)*,

Suivi des contrats
d'assurance, des fluides et des contrats d'entretien *(chauffage, fumisterie, ventilation...)*,

Visites annuelles des logements
permettant de repérer d'éventuels dégâts ou dysfonctionnements et s'assurer que les locataires respectent leurs obligations en matière d'entretien

Suivi de la performance énergétique
et les préconisations aux propriétaires pour améliorer la qualité générale du parc.

Préconisation des travaux d'autonomie
ainsi que les possibilités de financement nécessaires à la réalisation des travaux pour nos locataires en perte d'autonomie.

Toutes ces étapes permettent **un suivi fin et régulier** des logements en gestion mais participe aussi à l'intégration réussie des locataires dans un logement autonome.

1.3. La gouvernance

Les membres fondateurs

Le Groupement d'Intérêt Public (GIP) a été créé le 08 aout 2019 par 4 membres fondateurs :

Les membres fondateurs se réunissent soit en **groupe de travail** au travers d'un comité technique, 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 2025, 4 Assemblées Générales se sont tenues les 26 mars, 10 juillet, 25 août et 9 décembre.

Cette instance a pris **29 délibérations** portant sur **le développement de l'AIVS**, les volets comptables et budgétaires ou RH.
Le comité technique, composée des agents référents des membres fondateurs et animé par la directrice du GIP, puis la directrice par intérim, s'est réuni, quant à lui, à **7 reprises** pour travailler sur des sujets de fonds comme **l'évolution du mode de gouvernance du GIP ou sur des questions plus opérationnelles** sur l'activité de l'agence, l'étude de cas complexes ou la mise en œuvre de partenariats.

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 Hoguet)*, un travail partenarial s'est mis en place avec la **Paierie départementale** avec l'expertise du **service financier du Conseil départemental.**

1.4. 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 9 personnes au 31 janvier 2026. 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.

L'agence a connu en 2025 plusieurs mouvements de personnels Arnaud Blandin, Conseiller en Economie Sociale et Familiale, présent sur le GIP depuis janvier 2025 est parti en septembre 2025 et a été **remplacé début décembre 2025 par Marion Tollis.** Après quatre années à la direction de l'agence **Sandrine Bousquet a quitté ses fonctions en juillet 2025 et a été remplacée par Mathieu Lombardy fin janvier 2026.**

Toutefois, le temps que l'agence retrouve une équipe complète, les agents présents ont pu assurer la continuité de service et de fonctionnement de l'agence et ce malgré, plusieurs mois passés avec un effectif réduit. Cet engagement de chacune et de chacun peut en être remercié et **démontre la motivation des professionnels de l'agence** quant à la pérennisation de ce projet et leur investissement au côté des locataires et des propriétaires.

Pour permettre à l'agence de continuer de se développer et de répondre aux attentes nombreuses, il a été décidé de renforcer l'équipe avec le recrutement **d'Eddy Agic en tant que Technicien Habitat en janvier 2026** et **d'Emilie Delaire, en tant que Conseillère en Économie Sociale et Familiale en février 2026.**

1.5. L'agrément 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** (IML), 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'État**.

1.6. Le Fonds de Sécurisation

Le fonds de sécurisation
EN CHIFFRES

Fonds de Sécurisation pour les bailleurs doté de :
100 000 €

Il prend en charge jusqu'a :

4 500 €
de loyer/charges impayés

9 000 €
de dégradations locatives

2 000 €
de prise en charge de frais de justice

2 mois
de vacance locative en cas de dégradation

Après 5 années de fonctionnement :

9
Propiétaires soutenus pour

26
Sinistres pour un montant de

53 053 €
de sinistres pris en charge.

Un fonds de sécurisation a été provisionné, à la création de l'agence, d'un montant de 100 000€.

Ce Fonds intervient pour sécuriser les bailleurs sur :

- **Les impayés de loyer** et/ou charges jusqu'à 4500€ ;
- **Les dégradations locatives** jusqu'à 9000€ ;
- La vacance locative résultant de travaux nécessaire, à l'issue d'un état des lieux, pour réparer des **dégradations locatives** *(2 mois)*
- **La prise en charges des frais de justice** non pris en charge par la garantie Visale jusqu'à 2000€

Il intervient après la mise en jeu des garanties du **FSL** *(montant déterminé en commission)* ou de **VISALE (36 mois) d'action Logement**. Ce fond est donc un filet de sécurité complémentaire aux garanties souscrites de manière 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.

Sur les 5 premières années de fonctionnement, le fonds a été mobilisé pour **9 propriétaires**, pour **26 sinistres**, pour un montant de **53 053€**, soit en moyenne **2 040€ par sinistre.**

Afin de poursuivre son bon fonctionnement dans la durée il a été convenu :

- **Une reconstitution de ce fonds via les fonds propre du GIP**
- **Le renouvellement de l'adhesion au fonds régional IML qui permet une prise en charge complémentaire au fonds du GIP**

1.7. 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 2025, tous les locataires mis en place par l'agence ont systématiquement bénéficié de la **Garantie Visale**. Cette garantie gratuite pour le locataire et le bailleur permet une sécurisation de **36 mois**, alliée à une prise en charge rapide des impayés (environ 2 mois).

Toutefois, pour en bénéficier, le candidat doit présenter des ressources représentant le double du montant du loyer et des charges. Cela limite ainsi l'accès des logements de l'AIVS des publics très précaires qui ne pourraient pas assumer la charge des loyers.

VISALE.FR
CONNECTE EMPLOI ET LOGEMENT

Pour les propriétaires, confier son logement, c'est :

DES LOYERS SÉCURISÉS

DES AVANTAGES FINANCIERS

SÉRÉNITÉ D'UNE GESTION MAITRISÉE

ÊTRE UN BAILLEUR ENGAGÉ ET SOLIDAIRE

2

Bilan de l’activité de gestion 2025

2.1. Chiffres clés

LES NOUVEAUX LOGEMENTS CAPTÉS

32
Nouveaux logements

97 %
Conventionnés Anah

63%
Situés sur Clermont Auvergne Métropole

37%
Des logements situés hors métropole

71%
des logements captés ont une étiquette DPE entre A et D

SUR L'ENSEMBLE DU PARC

112
logements

97 %
Conventionnés Anah

61%
sur Clermont Auvergne Métropole

39%
des logements hors métropole

73%
des logements ont une étiquette DPE entre A et D

GESTION LOCATIVE 2025

32
États des lieux d'entrée

25
États des lieux de sortie

9
En situation d'impayés temporaires nécessitant une déclaration VISALE sur les 75 familles logées

8
Propriétaires soutenus par le fonds de Sécurisation

LES LOCATAIRES DU PARC

165
Dossiers de candidatures en 2025

57
Nouveaux locataires

143
Personnes logées dont 53 enfants

17%
de familles monoparentales

40%
des locataires sont en emploi

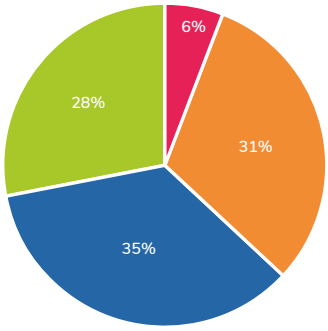
2.2. La captation 2025

Les logements captés en 2025

En 2025, 32 nouveaux mandats ont été signés, ce qui portent à 112 mandats gérés par l'AIVS au 31 décembre 2025.

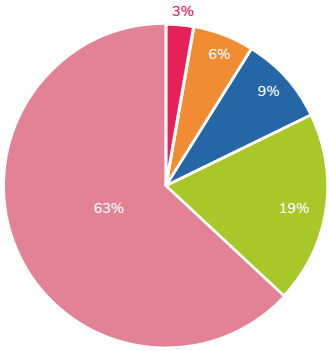
Ce dynamisme a été le fruit d'un travail actif en matière de communication. Mais c'est aussi grâce à une fidélisation des propriétaires actuels que le parc a pu s'agrandir. En effet, le nombre de multipropriétaires a doublé passant de **15 à 30 en 2025**. Plusieurs propriétaires après nous avoir confié un logement, **signent un nouveau mandat pour un deuxième logement voir plus.**

Nous avons une **répartition équitable** de la typologie des logements entre les petits, moyens et grands logements. Sur la répartition géographique, plus de la moitié des logements (63%) sont situés sur la **Métropole de Clermont,** dont **13 sur la commune de Clermont Ferrand.**



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS CAPTÉS EN 2025

- *T1*
- *T2*
- *T3*
- *T4*



RÉPARTITION DES LOGEMENTS CAPTÉS EN 2025 SELON L'EPCI

- CA Agglo Pays d'Issoire
- CC Billom Communauté
- CC Mond'Averne Communauté
- CC Thiers Dore et Montagne
- Clermont Auvergne Métropole

Les actions menées en matière de captation

2025

15 et 29 janvier
Permanence à la Mairie de Royat

21-24 mars
Participation de l'AIVS au Salon de l'Habitat de Clermont-Ferrand

25 mars
Présentation de l'AIVS à la matinée Réunion Insertion Emploi du territoire Clermont Auvergne Métropole

13 mai
Présentation de l'AIVS à l'ANEF - Service Projet Toi

5 juin
Participation de l'AIVS au Place Marketing Forum de Reims

18 juin
Permanence à la Mairie de Royat

26 et 27 juin
Participation aux Rencontres Nationales FAPIL

Juin
Participation au salon de l'habitat de Royat

2 juillet
Permanence à la Mairie de Royat

7 octobre
Participation à la semaine de l'intégration

1, 24 et 30 octobre
Permanence à la Mairie de Royat

25 novembre
Participation au Club des Centralités

10 décembre
Permanence à la Mairie de Royat

L'origine des contacts EN CHIFFRES

63
Sollicitations

→ **21**
se sont transformées en signature de mandat

1
ont fait l'objet d'un refus de la part de l'AIVS

5
ont fait l'objet d'un refus de la part des propriétaires

36
Sollicitations en cours

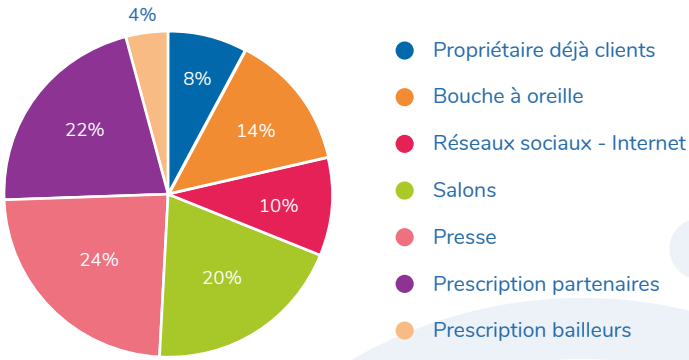
→ **8**
datent du 4ème trimestre

L'AIVS a reçu en 2025, **63 sollicitations** individuelles de la part de prospects, propriétaires bailleurs privés.
Au 31 décembre 2025, **21** de ces sollicitations se sont transformées en signature de mandat, **1** sollicitation a fait l'objet d'un refus de la part de l'AIVS (incompatibilité entre attentes du propriétaires et caractère solidaire de l'agence), **5** ont fait l'objet d'un refus de la part des propriétaires avec différents motifs exprimés par les bailleurs : loyer pas assez élevé, mise en location par le dispositif ne convient pas, réglementation DPE trop stricte, recherche une sous-location, inquiétude en lien avec le public.

Avec le recul d'une année, **11** des sollicitations de 2024 se sont transformées en mandat, ce qui est plutôt satisfaisant, sachant que lorsque le propriétaire envisage des travaux, les délais entre les premiers contacts et la signature du mandat peuvent s'allonger considérablement.

Au 31 décembre 2025, **36** sollicitations demeurent en cours de négociations dont **8** qui datent du 4ème trimestre qui devraient pour un certain nombre se transformer également en mandat.

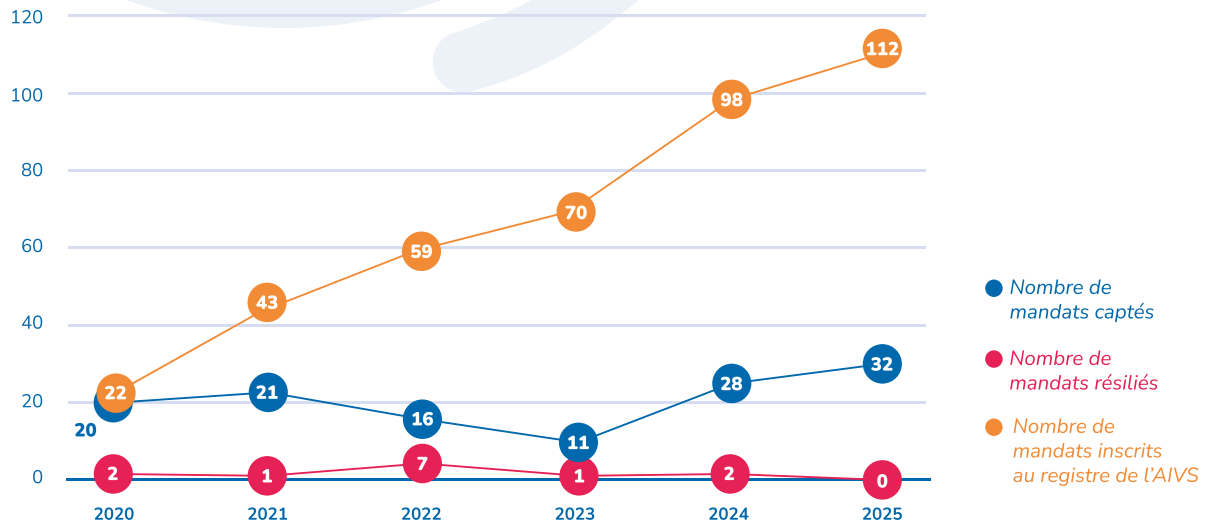
MODALITÉS DE CONNAISSANCE DE L'AGENCE DES SOLLICITATIONS DE L'ANNÉE 2025



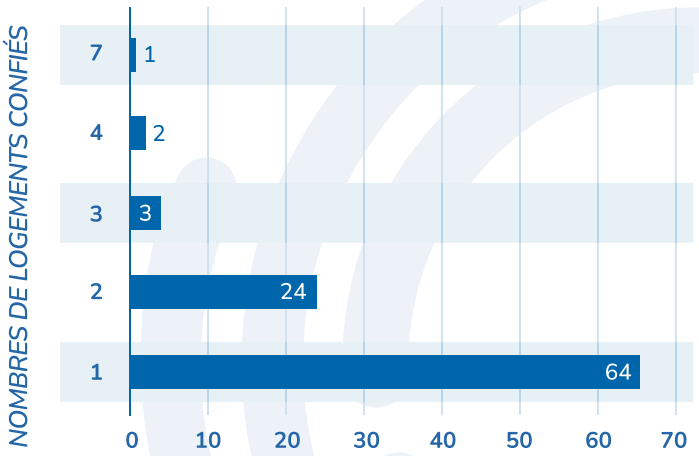
2.3. Le parc immobilier au 31 décembre 2025

Évolution du parc

Au 31 décembre 2025, l'Agence gère 112 mandats, mobilisés en Mandat de Gestion IML.



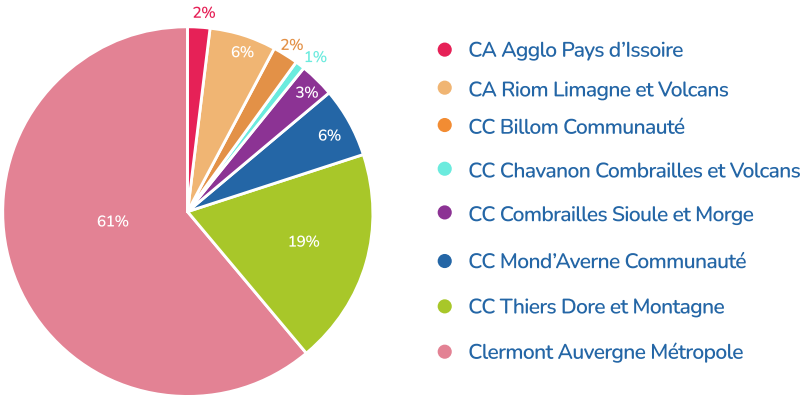
Plusieurs propriétaires qui après avoir confié un premier logement à l'agence ont fait le choix d'en confier un ou plusieurs autres. Ainsi, entre 2024 et 2025, le nombre de multipropriétaires a doublé passant de 15 à 30.



La localisation des logements

Les logements sont situés, pour plus de la moitié, sur **Clermont Auvergne Métropole (61%)** et plus particulièrement à Clermont Ferrand (*54 logements sur 112*). Sur le département, **les logements sont répartis sur 22 communes différentes, soit 3 nouvelles communes : Billom, Durtol et Royat.**

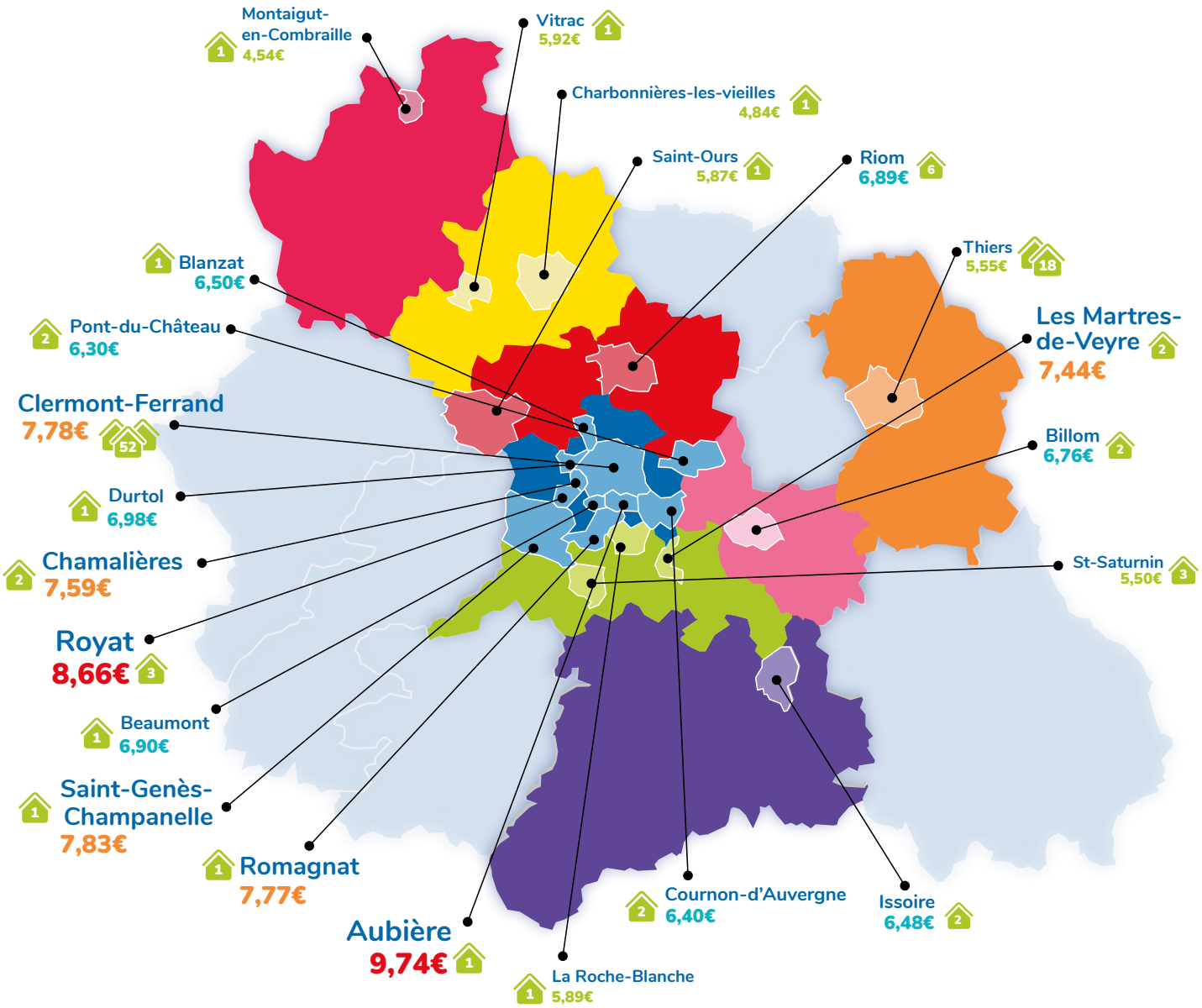
RÉPARTITION PAR EPCI DU PARC DE LOGEMENTS AU 31/12/2025



La typologie

7% **21%** **31%** **26%** **12%** **1%** **2%**

Les loyers pratiqués par commune en 2025



LÉGENDE

1 Nombre de logements captés

4,77€ Prix moyen au m2

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

- CC DU PAYS DE SAINT-ÉLOY
- CC THIERS DORE ET MONTAGNE
- CC COMBRAILLES SIOULE ET MORGE
- CA RIOM LIMAGNE ET VOLCANS
- CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE
- CC MOND'ARVERNE COMMUNAUTÉ
- CA AGGLO PAYS D'ISSOIRE
- CC BILLOM COMMUNAUTÉ

La performance énergétique des logements

La performance énergétique des logements est une question primordiale dans la captation tant pour prévoir l'accompagnement des locataires que celui des propriétaires.

Depuis le 1er janvier 2025, **il est interdit de louer des logements de classe G.** Cela s'étendra progressivement aux logements classés F en 2028 puis E en 2034.

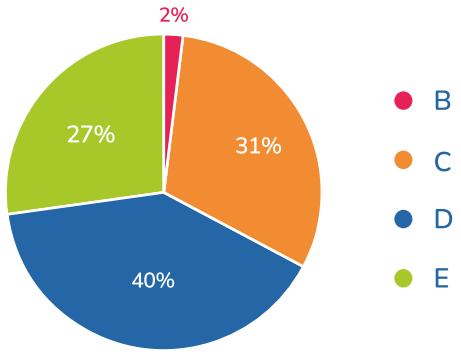
En prévision de cela, le pôle gestion locative a prévu notamment l'accompagnement des propriétaires bailleurs afin de leur apporter plus de visibilité sur cette nouvelle réglementation mais également de les accompagner dans la **réalisation des travaux énergétiques.**

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 **trouver un juste équilibre entre les exigences financière du bailleur et les ressources de la population que nous logeons.**

Aussi, pour anticiper dès à présent l'évolution des attendus en classe énergétique et dans l'intérêt de nos publics, nous avons convenu de ne **proposer à la location que des biens classé E au minimum.**

Sur 112 logements gérés au 31 décembre 2025, seul **27% ont une étiquette énergétique E et 73% ont une étiquette globale de D ou supérieure.**

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS



2.4. Le conventionnement ANAH

La quasi-totalité des logements sont conventionnés par **l'Anah** (109 logements sur 112, soit 97%). 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.

Avec le dispostif Loc'Avantages, 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 AVANTAGES FISCAUX DU DISPOSITIF LOC'AVANTAGES :

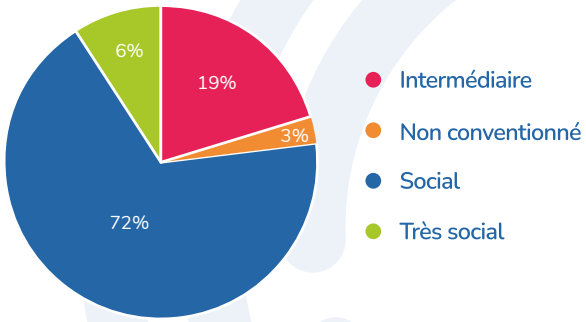
	Taux de réduction d'impôt	Taux de réduction d'impôt avec intermédiation locative (IML)
Loc 1	15%	20%
Loc 2	35%	40%
Loc 3	X	65%

Les conventionnements conclus sont majoritairement en secteur **social et intermédiaire**, le secteur très social étant peu attractif en raison du plafond de loyer particulièrement bas depuis la réforme.

Sur les 32 logements captés en 2025, l'agence à pu négocier :

- **23** en social (72%)
- **2** logements très social (6%)
- **6** en intermédiaire (19%)
- **1** non conventionné

RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS EN 2024 SELON LE TYPE DE CONVENTIONNEMENT



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.

2.5. Le public logé au sein de l'agence

Sur l'année 2025 :

52 nouveaux locataires sont entrés dans un logement

25 locataires ont quitté leur logement

Les candidats

L'AIVS dispense son activité d'intermédiation locative uniquement en mandat de gestion. Un candidat locataire ne peut, sauf exception, faire une demande de logement directement auprès de nos services.

Plusieurs canaux d'orientation sont possibles pour les locataires :

- Orientation par le **SIAO** *(Service intégré d'Accueil et d'Orientation)* du Puy-de-Dôme,
- Envoi d'un dossier de candidatures par les **travailleurs sociaux** du département *(Maisons des Solidarités (MDS), CCAS, Partenaires de l'insertion, ...)*.

En 2025, l'AIVS a reçu **165 dossiers de candidature** contre **172 en 2024** soit une légère diminution des dossiers envoyés par les travailleurs sociaux **(-7%).** Ceci s'explique notamment par le travail fait de communication dans les MDS où l'AIVS a été présentée en 2024 et où il a été expliqué que lorsqu'un dossier SIAO est possible et envoyé, il n'est pas nécessaire de le doubler avec un dossier envoyé à l'AIVS.

D'autres part, la captation se faisant en grande partie sur la métropole, où les orientations SIAO sont **prioritaires**, les dossiers de candidatures envoyés par les travailleurs sociaux sont étudiés lorsque qu'aucune autre orientation n'est faite. On peut se trouver dans une situation d'essoufflement des travailleurs sociaux à remplir des dossiers qui ont peu de chance d'être retenus.

Sur l'ensemble des locataires logés en 2025 :

13

ont été orientés par le SIAO

19

sont des publics labélisés SIAO

20

ont été orientés par des partenaires qui ont rempli un dossier de candidature

Composition familiale

Au 31 décembre 2025, 102 locataires pour 241 personnes sont logées dans les biens de l'AIVS **dont 125 enfants** *(113 enfants mineurs et 22 enfants majeurs)*. La composition des ménages dans les logements évolue peu par rapport aux années précédentes.

Les logements sont habités par :

5%
Par des couples sans enfant

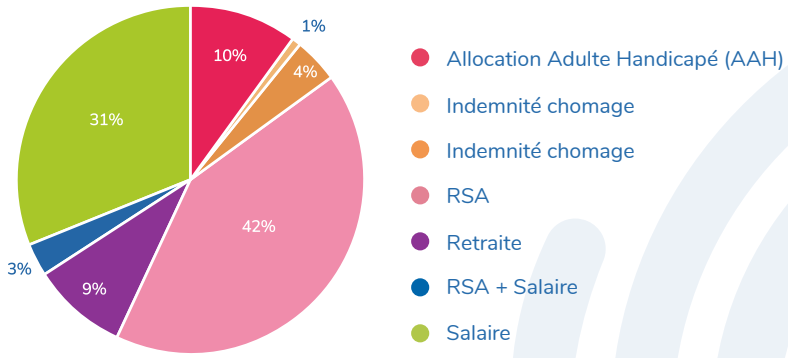
33%
Par des femmes seules avec des enfants

22%
Par des couples avec des enfants

36%
Par des personnes isolées

3%
Par des hommes seuls avec des enfants

RESSOURCES PRINCIPALES À L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT



Ces publics peuvent rencontrer des diffcultés plus importantes à intégrer un logement dans le parc privé et l'offre de logement de l'agence leur permet de trouver un logement adapté à leur ressource et leur situation.

L'accompagnement social EN CHIFFRES

102 Familles
logées en 2025

- **30 familles**
  ont fait l'objet d'impayés, soit 29%
- **5 familles**
  ont fait l'objet d'impayés permanents
  - **2 des familles**
    étaient déja locataire lorsque l'agence à pris en gestion ce 2 biens
- **25**
  Autres situations impayés
  - **14 familles**
    sont sorties de l'impayé
  - **9 familles**
    font l'objet d'impayés temporaires
- **13 familles**
  ont fait l'objet d'une déclaration VISALE

Compte tenu que l'AIVS est agréée par l'Etat pour faire de **l'Intermédiation Locative** *(IML)*, l'ensemble des locataires sont éligibles à la garantie Visale. Depuis le **1er juillet 2022**, l'ensemble des locataires sont couvert par **la garantie Visale**.

Concernant les impayés, sur les 102 familles logées en 2025, 30 familles ont fait **l'objet d'impayés**, soit 29% des locataires. Toutefois sur ces 30 familles, seules 5 font l'objet d'impayés permanents et **ont fait l'objet d'une mesure d'expulsion en 2025**. Sur ces 5 familles, 2 étaient déjà locataires lorsque **l'agence a pris en gestion en 2020 ces 2 biens.**

Sur les 25 autres situations d'impayés, **14 familles sont sorties de l'impayé dans le cours de l'année** et 9 familles font l'objet d'impayés temporaires **plus ou moins récurrents** selon les situations. 13 familles ont dû faire **l'objet d'une déclaration VISALE**. Pour les autres, l'AIVS a mis en place des **échéanciers pour résorber la dette**. En cas de manquement, le fonds de sécurisation du GIP **a pu prendre en charge le différentiel.**

Concernant le recours au fonds de sécurisation, il a été sollicité, depuis le lancement de l'AIVS pour **9 propriétaires**, pour **26 sinistres**, pour un montant total de **53 053€**, soit en moyenne **2 040€** par sinistre.
La consommation du fonds est répartie comme suit :

Type de sinistres	Nombres de sinistres	Montant total assumé par le fond de sécurisation
Impayés locatifs	10	15 585 €
Dégradation locatives	9	31 006 €
Frais de procédures	5	2 295 €
Autres	2	4 167 €
Total	**26**	**53 053 €**

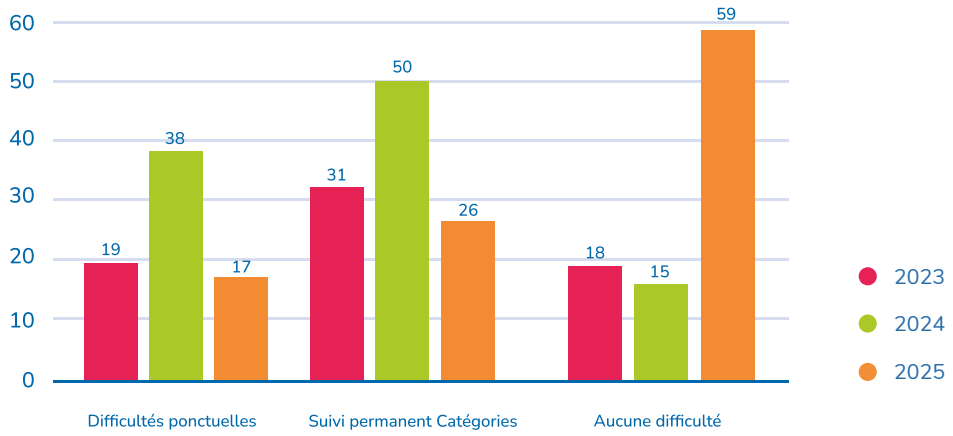
L'accompagnement social tout au long du parcours locatif

En 2025, **52 familles sont logées par l'AIVS.** Parmi elles, **13** ont pu rencontrer des **difficultés ponctuelles** *(augmentation des dépenses, augmentation du coût des charges, troubles du voisinage...).*

12 des ménages demandent un **suivi permanent**. Cela concerne essentiellement les questions liées aux **impayés** et dans une bien moindre mesure aux **troubles de voisinage.**

27 de nos locataires en place n'ont rencontré **aucune difficulté**.

ÉVOLUTION DES SITUATIONS DES FAMILLES SUR L'ENSEMBLE DE L'AGENCE



L'accompagnement social mis en place vise à offrir aux personnes et aux familles intégrant nos logements **un soutien à chaque étape** de leur installation. Il prend en compte à la fois les difficultés rencontrées et les capacités dont elles disposent, afin de favoriser leur **autonomie** et leur **insertion** durable dans le logement.

Ainsi, nos publics sont soutenus dans **l'ensemble des démarches d'ouverture des compteurs, des démarches administratives,** mais aussi dans **l'équilibre budgétaire** nécessaire à la bonne gestion de leur logement et de leur quotidien.

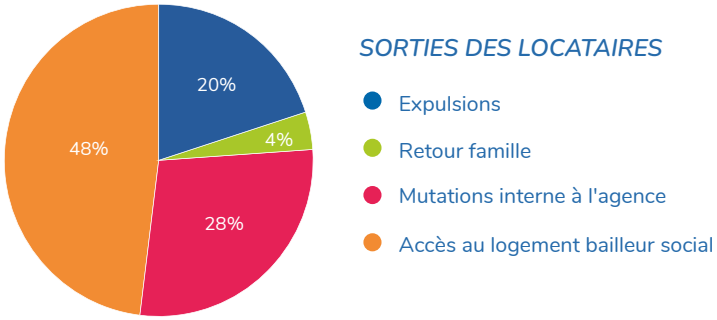
Selon les profils rencontrés, l'accompagnement est **adapté** et favorise la prise **d'autonomie** des locataires. En général à la prise de logement, les rencontres sont plus fréquentes, en moyenne tous les 15 jours, pour par la suite s'espacer à une visite par mois durant trois mois. Un bilan est ensuite établi et selon les objectifs et l'autonomie des personnes l'accompagnement est réadapté.

Rotation dans le parc

En 2025, l'AIVS a procédé à **57 états des lieux** dont **32 états des lieux d'entrée** *(EDLE)* et **25 états des lieux de sortie** *(EDLS)*. Sur les EDLE, ce dynamisme s'explique essentiellement par la captation réalisée en 2025.

Pour les 25 locataires sortants de l'année 2025 :

- **19 personnes ont des sorties positives** *(76%) : Logement privés classiques, bailleurs sociaux ou mutation interne (7 en 2025) dans notre parc à leur convenance*
- **5 personnes ont été expulsées** *(20%)*
- **1 personne est retournée dans sa famille** *(6%)*



2.6. Accompagnement technique

L'accompagnement technique permet de **favoriser le bon entretien des logements** par les locataires et de garantir une **offre de logement de qualité.**

Les techniciens peuvent être sollicités par les **locataires** dans le cadre d'un soutien à la réalisation des travaux d'entretien relevant de la responsabilité locative, mais également par les **propriétaires** en relais de leur bonne gestion de leur logement tout au long de sa mise en location.

En 2025, nous avons traité **103 sollicitations de locataires** liées à des **problématiques techniques** dans les logements :

76

demandes ont été résolues en interne, grâce aux interventions directes du technicien du GIP

27

demandes ont nécessité l'intervention d'entreprises externes, mobilisées et coordonnées par le technicien

En lien avec les propriétaires, nous avons assuré la gestion de **12 opérations de travaux de rénovation**, comprenant :

- **L'établissement et l'analyse de devis**
- **Le suivi et la coordination des chantiers**

Dont 8 interventions engagées dans le cadre de nouveaux mandats

L'agence a également assuré **l'accompagnement de 5 situations de sinistres**, incluant :

- **la réalisation de constats**
- **La présence aux expertises**
- **Le suivi des démarches associées**

Enfin, **14 Diagnostics de performance énergétique (DPE)** ont été piloté par l'équipe technique avec :

- **La prise de rendez-vous**
- **La présence lors des visites**
- **La collecte des documents nécessaires auprès des syndics**

Cette activité met en évidence **une forte réactivité face aux sollicitations des locataires**, ainsi qu'une **capacité importante d'intervention technique en interne**, avec près de **74 %** des demandes traitées directement par le technicien du GIP. Elle souligne également le rôle central de coordination assuré avec les entreprises et partenaires externes dans l'entretien des logements.

L'accompagnement dans les DPE traduit une **implication dans le suivi de la performance énergétique** des logements dans l'offre du parc locatif de l'agence et un accompagnement dans la mise en conformité nécessaire en lien avec la mise en location.

2.7. Les actions transverses :
Zoom sur le Partenariat avec la Ville de Royat

La loi **SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)**, promulguée le 13 décembre 2000, impose aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) **un quota minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS)** parmi leurs résidences principales. La commune de Royat fait partie des communes de l'agglomération clermontoise concernées par cette obligation puisqu'elle ne remplit pas actuellement les critères requis en matière de logements sociaux et est donc redevable de pénalités financières.

Pour remédier à cette situation, la commune a signé en 2024 un **Contrat de Mixité Sociale** avec l'Etat, Clermont Auvergne Métropole et les partenaires du logement social. Ce contrat permet à la commune de s'engager, en partenariat avec l'État, à atteindre les objectifs en matière de construction de logements sociaux.

En complément, la Ville de Royat et le GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme ont mis en place un partenariat pour développer une offre de logements abordables à destination des publics fragiles gérés par l'AIVS.

Concrètement, ce partenariat vise à soutenir les propriétaires bailleurs qui confieraient leur logement sur la commune de Royat à l'AIVS en leur octroyant des aides financières qui s'ajoutent à celle de l'Anah et celles du département, à savoir :

Afin de renforcer la sensibilisation des propriétaires sur la commune de Royat, il a été organisé **6 permanences au sein de la Mairie de Royat en 2025.**

Ces permanences ont été coanimées par le **GIP logement Solidaire du Puy-de-Dôme et Rénoav'Action 63** permettant ainsi d'informer les bailleurs des dispositifs de financement existant et de proposer **la gestion locative via l'AIVS.**

10 propriétaires ont été reçus et **3 mandats de gestion** ont été confiés à l'agence.

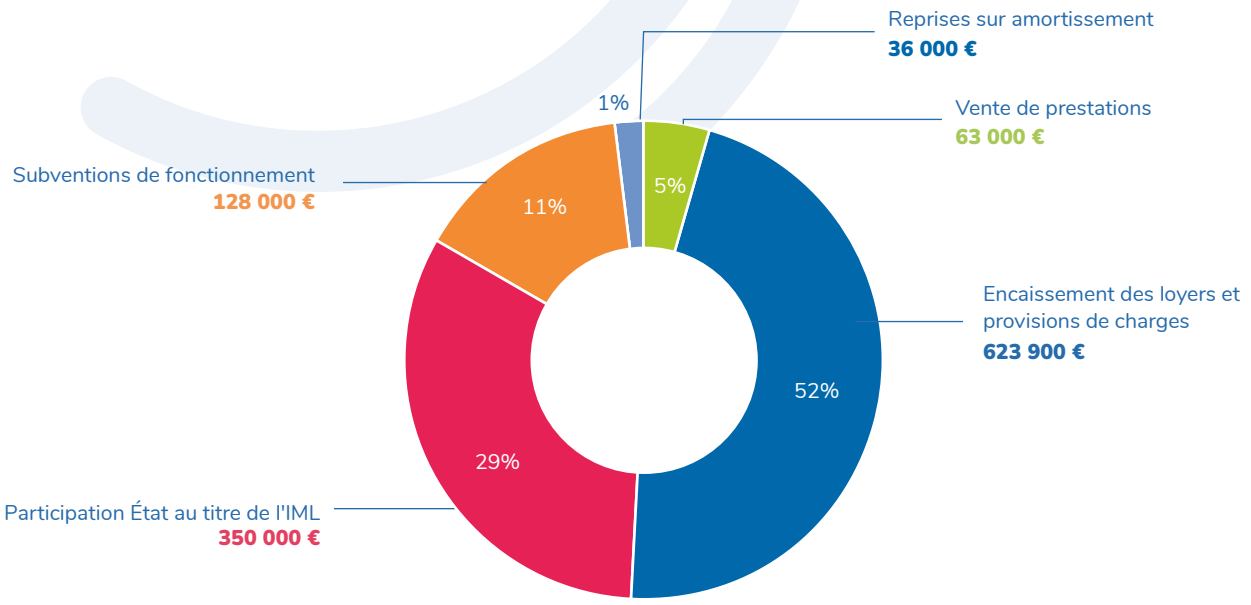
3

Bilan financier 2025

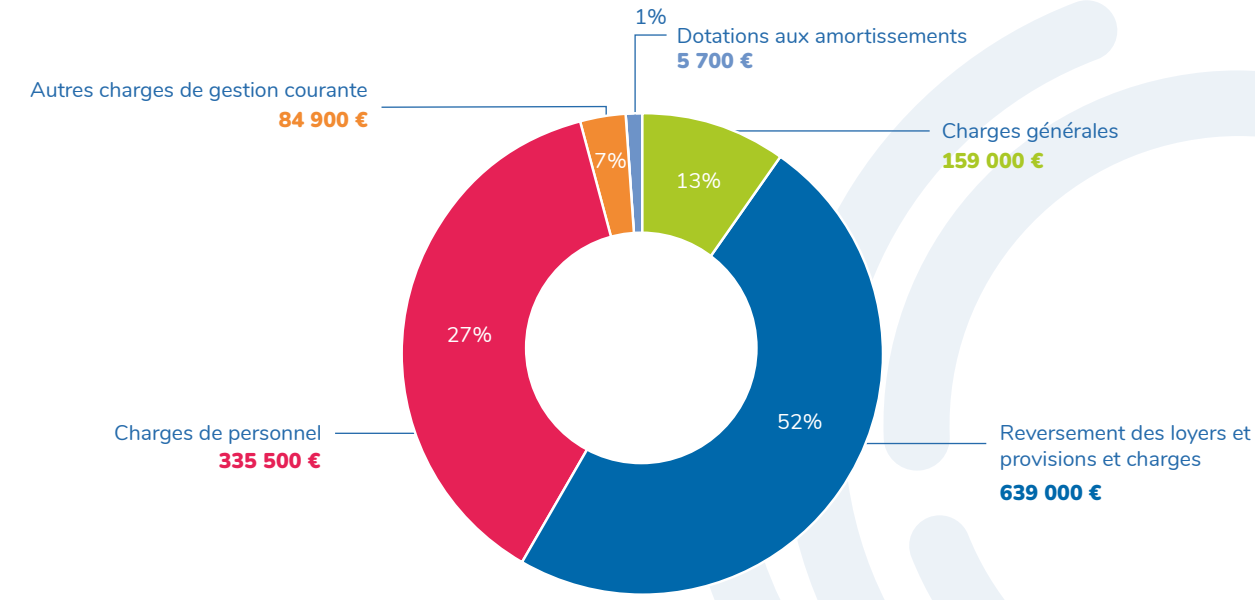
©FAPIL Reims | Mathieu Delmestre

Compte administratif 2025 :

RECETTES :



DÉPENSES :



Conclusion et Perspectives 2026

L'année 2025 a été particulière pour l'AIVS. L'agence a été fortement impactée avec le départ de plusieurs membres de l'équipe. Ces mouvements de personnels ont contraint l'équipe à se recentrer sur l'activité propre de l'agence et moins sur le développement de projets. Pour autant, comme le démontre ce rapport d'activité, les agents demeurés présents ont continué à proposer **une activité dense et une offre de service de qualité,** il est important de les en remercier.

L'équipe de l'agence est constituée de professionnels impliqués dans l'offre de service et d'accompagnement auprès de nos publics et de nos bailleurs. Les professionnels qui ont rejoint l'agence en fin d'année 2025 et début 2026 s'inscrivent également dans cette dynamique. **L'équipe étant revenue à un effectif habituel, renforcée de deux agents supplémentaires, il sera possible de reprendre le développement de l'agence et la réalisation de projets partenariaux.**

Partenariat Ville de Royat et Ville de Ceyrat

L'AIVS a signé deux conventions partenariales avec la Ville de Royat et la Ville de Ceyrat, communes carencées au titre de la loi SRU. L'objectif est de transformer les pénalités payées par les communes en prime pour les propriétaires bailleurs qui confieront leur logement à l'AIVS pour faire de l'IML. Cette activité sera reconduite en 2026 et pourra être proposée à d'autres villes carencées.

Gestion des logements communaux et intercommunaux

En 2026, le partenariat et les rencontres auprès des EPCI et des communes sera un des axes importants de l'AIVS pour présenter l'agence et identifier leurs besoins en matière de soutien à la gestion locative de leurs biens. La mise en place de conventions sera travaillée tout au long de l'année.

Poursuite de la captation

L'objectif fixé est la captation de 50 nouveaux logements sur 2026.

La tenue des Instances Bailleurs et Locataires

L'AIVS poursuivra en 2026 l'organisation et la tenue de ces instances qui sont des moments informels dédiés à l'échange et aux propositions d'actions à venir.

Poursuite de l'informatisation globale de l'activité de l'AIVS

Après le développement de l'application sur les volets Prospection, Gestion locative (Edition des mandats, baux, EDL, Fiches logements, fiche visite annuelle), en 2025, il a été poursuivi la gestion des volets comptables. Sur 2026, le projet est d'inclure les volets technique et social et d'assurer une interface à destination des bailleurs.

Etude de faisabilité du développement d'un service de transaction

Ce service sera dédié uniquement aux propriétaires bailleurs de l'agence qui souhaitent acheter un nouveau bien pour le confier à l'AIVS ou qui souhaitent vendre leurs biens déjà confiés avec un mandat de gestion déjà en cours pour que le logement reste dans le parc de l'AIVS.

ÉDITION
2026

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

Agence créée et soutenue par : Préfet du Puy-de-Dôme · Puy-de-Dôme Mon Département · clermont auvergne métropole · adil du Puy-de-Dôme

Membre du réseau : aivs fapil