

Rapport d'Activité 2024



L'AGENCE IMMOBILIÈRE
À VOCATION SOCIALE

DU PUY-DE-DÔME



Agence créée et soutenue par :

Membre du réseau :

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 2024	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 2024	26
2.5. Le public logé au sein de l'agence	27
2.6. Les actions transverses : Zoom sur le partenariat avec la Ville de Royat	31
3. Bilan financier 2024	33
Conclusion et Perspectives 2025	35

L'accès à un logement digne et abordable est un enjeu fondamental qui conditionne l'insertion sociale, la stabilité et l'épanouissement de chacun. Dans un contexte marqué par des tensions sur le marché locatif et des difficultés économiques croissantes, **le GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme** intensifie son engagement pour proposer des solutions concrètes et adaptées aux besoins des ménages les plus fragiles.

Notre mission repose sur une conviction forte : **aucune situation ne doit être un frein à l'accès ou au maintien dans un logement**. C'est pourquoi, le GIP, que je préside pour le compte du Département du Puy de Dôme, aux cotés de ses trois autres membres fondateurs l'Etat, Clermont Auvergne Métropole et l'ADIL, se sont mobilisés dès 2020 sur le Plan Logement D'abord pour créer l'AIVS et faciliter ainsi l'accès à un habitat pérenne et sécurisé. Grâce à l'action de **l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS)**, nous accompagnons les propriétaires privés vers une **location socialement responsable**, leur garantissant une gestion sécurisée et un suivi personnalisé tout en offrant aux ménages en difficulté un cadre de vie stable et adapté.

L'Intermédiation Locative (IML) est au cœur de notre action. Ce dispositif permet de mobiliser le parc locatif privé, communal ou intercommunal au service du logement social, en établissant une relation de confiance entre les propriétaires et les locataires.

Nos actions, essentielles pour lutter contre le mal-logement, s'inscrivent dans une dynamique plus large : celle d'un **partenariat renforcé entre acteurs publics et privés**. Collectivités, associations, bailleurs et institutions travaillent main dans la main pour répondre aux défis du logement et développer des solutions toujours plus innovantes. Cette approche collective est au cœur de notre engagement et nous permet **d'agir efficacement sur le terrain**.

Le partenariat signé avec la Ville de Royat en est un bel exemple. Par ce biais, la commune incite les propriétaires à confier leur logement à l'agence, en échange de primes complémentaires aux dispositifs de l'ANAH et aux aides du Département.

L'année écoulée a été marquée par des avancées

majeures, qu'il s'agisse du **renforcement de notre parc de logements** (en 2024, l'agence a signé 28 nouveaux mandats), de la **consolidation de nos dispositifs d'accompagnement ou du développement de nouveaux outils pour sécuriser l'offre locative solidaire**. Nous avons aussi renforcé notre communication et nos actions de sensibilisation pour mieux faire connaître notre mission et inciter de nouveaux propriétaires à rejoindre notre démarche.

Au-delà des chiffres, l'AIVS joue un rôle essentiel dans l'insertion sociale et professionnelle des ménages logés. En 2024, 45 % des locataires en emploi ont pu stabiliser leur situation grâce à un logement pérenne. De plus, 73 % des sorties du dispositif ont été qualifiées de "positives", avec des ménages accédant à un logement social ou privé de manière autonome.

Les défis à relever restent nombreux, mais **l'énergie et la mobilisation de l'équipe en place nous permettent d'avancer avec détermination**. En 2024, notre action a pris un nouvel essor, avec une progression continue du nombre de logements confiés et une reconnaissance accrue de notre rôle sur le territoire. **Mais nous devons aller encore plus loin**. En 2025, nous continuerons à déployer l'IML pour capter davantage de logements et renforcer l'accès à l'habitat pour les ménages en difficulté. Cette ambition repose sur **la mobilisation de chacun** : collectivités, institutions, propriétaires et associations, tous unis autour d'un objectif commun.

Le chemin parcouru démontre que des solutions existent et qu'elles portent leurs fruits. **Continuons à œuvrer ensemble pour faire du logement un droit accessible à tous et un levier d'inclusion durable**.

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.

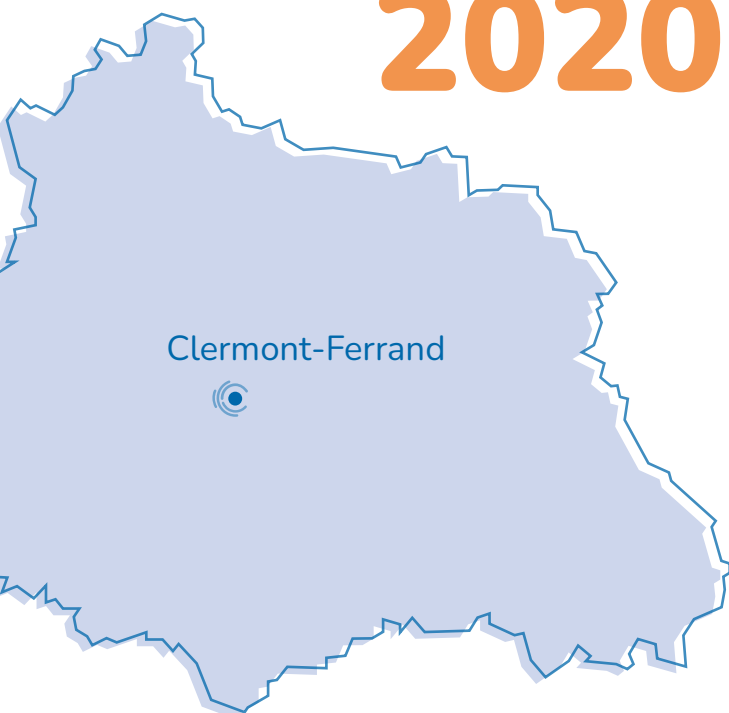
L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) du Puy-de-Dôme voit le jour en 2020 à la création du GIP et constitue un outil mis à disposition des partenaires sociaux, pour l'accès et le maintien dans un logement adapté des publics prioritaires du PDALHPD.

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.

Début de l'activité :

2020



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 de gestion de foyers et d'insertion*) 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.



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 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 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.

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,
- **Le technicien habitat**.

© 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**.



© Le soutien technique des locataires et des propriétaires

Le technicien de l'agence a 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 2024, 5 Assemblées Générales se sont tenues les 31 janvier, 26 mars, 23 mai, 10 juillet et 06 novembre.

Cette instance a pris **26 délibérations** portant sur le **développement de l'AIVS**, les volets comptables et budgétaires ou RH.

Le comité technique, composé des agents référents des membres fondateurs et animé par la directrice du GIP 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 6 personnes au 31 décembre 2024. 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.

Pour permettre à l'agence de se développer et de répondre aux attentes nombreuses, deux nouveaux agents ont été recrutés : **Laura Giron**

a pris son poste en septembre en qualité de **Gestionnaire locative et comptable**.

Elle suit en parallèle, avec **Sandrine Bousquet**, la Directrice, la mise en place d'un système informatisé global de gestion de l'activité. **Laurent Levet** est également arrivé en septembre sur le poste de **Technicien Habitat** à la suite du départ en retraite d'Eric Delaire. Enfin **Emma Vaure**, **Conseillère en Economie Sociale et Familiale** depuis la création du GIP a quitté ses fonctions en juin 2024 et a été remplacé début Janvier 2025 par **Arnaud Blandin**.



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 financements **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'à :

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 4 années de
fonctionnement :

4
Propriétaires soutenus pour

13
Sinistres pour un montant de

20 042 €
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 4 premières années de fonctionnement, le fonds a été mobilisé pour **4 propriétaires**, pour **13 sinistres**, pour un montant de **20 042€**, soit en moyenne **1787€ par sinistre**. Ce montant a surtout bénéficié à une propriétaire (le premier mandat signé par l'AIVS en 2020) qui a perçu, à elle seule, **16 600€ pour 2 locataires** qui ont malheureusement **dégradé les logements** et pour l'une des locataires qui n'a **pas réglé ses loyers**.

Les **3 600€ restants** ont servi à prendre en charge **6 sinistres** d'une valeur moyenne de 600€ pour des **impayés et des frais d'huissiers**.

Afin de poursuivre son bon fonctionnement dans la durée, en 2024, il a été convenu :

- L'adhésion 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 2024, 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**, allée 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.



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



DES LOYERS
SÉCURISÉS



DES AVANTAGES
FINANCIERS



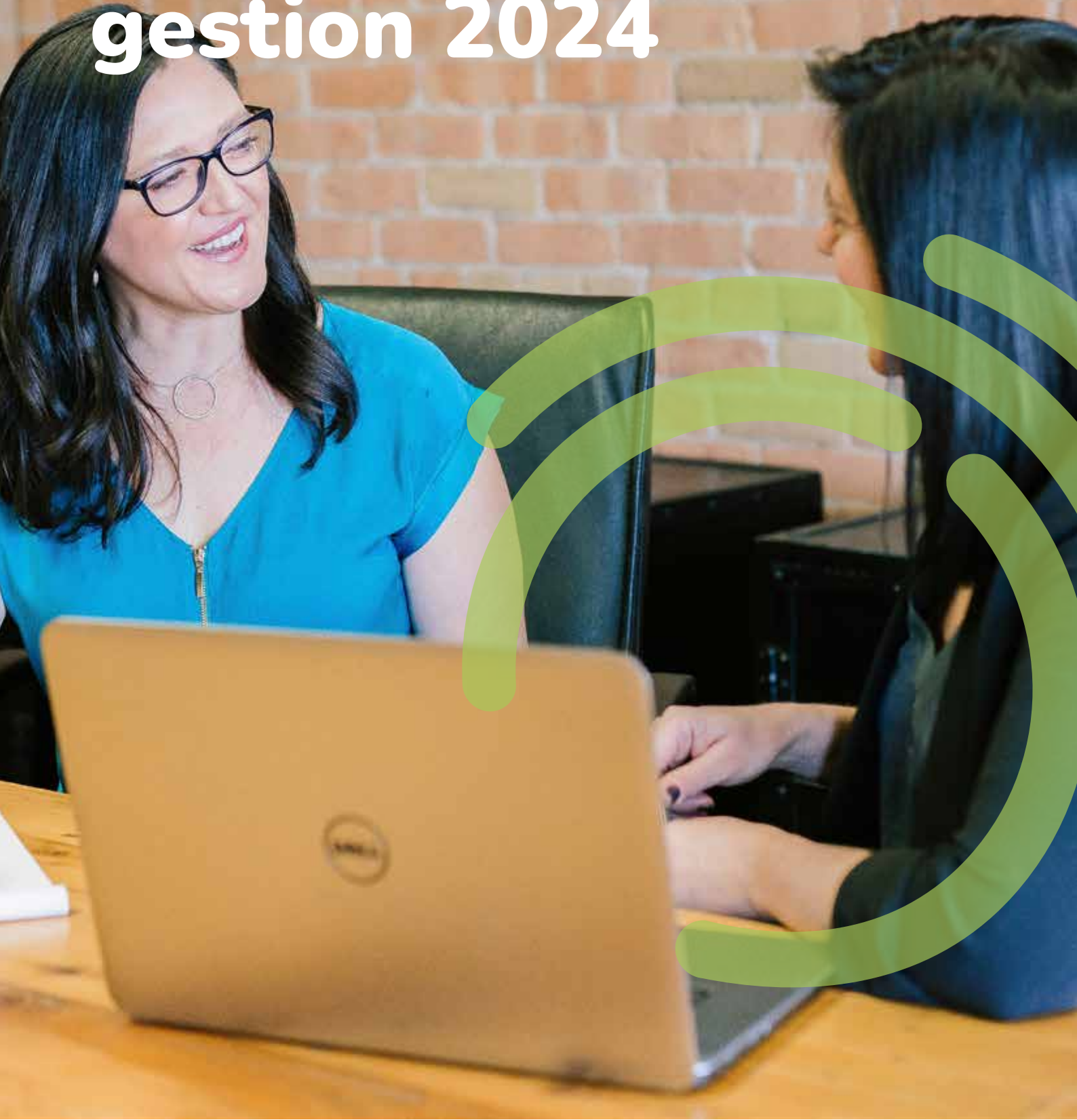
SÉRÉNITÉ D'UNE
GESTION MAÎTRISÉE



ÊTRE UN BAILLEUR
ENGAGÉ ET SOLIDAIRE

2

Bilan de l'activité de gestion 2024



2.1. Chiffres clés

LES NOUVEAUX LOGEMENTS CAPTÉS



28
Nouveaux
logements



94 %
Conventionnés
Anah



64%
Situés sur Clermont
Auvergne Métropole



36%
Des logements situés
hors métropole



82%
des logements captés
ont une étiquette DPE
entre A et D

SUR L'ENSEMBLE DU PARC



84
logements dans
le parc



94 %
Conventionnés
Anah



58%
sur Clermont
Auvergne Métropole



42%
des logements
hors métropole



60%
des logements ont
une étiquette DPE
entre A et D

GESTION LOCATIVE 2024



34
États des lieux
d'entrée



18
États des lieux de
sortie



8
En situation d'impayés temporaires
nécessitant une déclaration
VISALE sur les 75 familles logées



4
Propriétaires soutenus
par le fonds de
Sécurisation

LES LOCATAIRES DU PARC



172
Dossiers de
candidatures en
2024



216
Personnes logées
dont 117 enfants



35%
de familles
monoparentales



45%
des locataires sont
en emploi



73%
de sorties positives
en 2024

2.2. La captation 2024

Les logements captés en 2024



La captation EN CHIFFRES

sur 28

Mandats

→ 10
ont été signés avec

5
propriétaires

2
logements ont été confiés
par chaque propriétaire

2

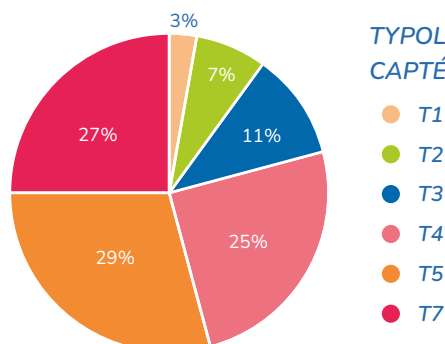
Mandats ont été résiliés en 2024

→ Dont 1 des 2
est resté dans le parc de
l'AIVS

En 2024, 28 nouveaux mandats ont été signés, ce qui portent à 84 mandats gérés par l'AIVS au 31 décembre 2024.

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 sur les 28 mandats, 10 ont été signés avec cinq propriétaires qui nous ont confiés cette même année 2 logements chacun. Un des ces 5 propriétaires avaient déjà confié 2 logements les années précédentes. Deux mandats ont été résiliés en 2024 pour raison de vente du bien. Sur ces 2 biens, le second est resté dans le parc de l'AIVS car le nouveau propriétaire a fait le choix de laisser son bien en gérance à l'AIVS.

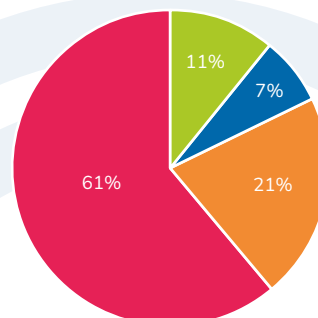
On a une répartition équitable de la typologie des logements entre les petits, moyens et grands logements. Sur la répartition géographique, plus de la moitié des logements (61%) sont situés sur la Métropole de Clermont, dont 14 parmi les 18 sur la commune de Clermont Ferrand.



TYPOLOGIE DES LOGEMENTS
CAPTÉS EN 2024

RÉPARTITION DES LOGEMENTS CAPTÉS
EN 2024 SELON L'EPCI

- CA Riom Limagne et Volcans
- CC Mond'Averne Communauté
- CC Thiers Dore et Montagne
- Clermont Auvergne Métropole



Les actions menées en matière de captation

2024

09 janvier

Présentation de l'AIVS aux Travailleurs Sociaux de la MDS de Thiers

25 janvier

Présentation de l'AIVS aux Travailleurs Sociaux de la MDS de Riom

31 janvier

Envoi d'un courrier Co-signé AIVS et Clermont Auvergne Communauté à tous les présidents d'EPCI du département

1^{er} février

Lancement officiel de l'AIVS en présence du Préfet, du Président du Conseil départemental et du Président de Clermont Auvergne Métropole

12 février

Présentation de l'AIVS aux Conseillers Rénov'Actions63

22 février

Présentation de l'AIVS aux Travailleurs Sociaux de la MDS des Billom

31 mars

Présentation de l'AIVS Ville de Cébazat

30 Avril

Présentation de l'AIVS aux Conseillers de l'ANAH

31 mai

Présentation de l'AIVS Ville de Gerzat

14 juin

Rencontre Association Logement Solidaire Cathy Grasso

25 juin

Participation à la Journée Pacte des Solidarités du Puy de Dôme

13 septembre

Présentation de l'AIVS à la Communauté de Communes Thiers Dore et Montagne

11 et 12 octobre

Salon Habitat à Issoire

17 octobre

Présentation de l'AIVS aux Travailleurs Sociaux de la DTS d'Issoire

07 octobre

Présentation de l'AIVS aux Propriétaires Bailleurs de la ville de Cournon d'Auvergne

12 octobre

Salon Habitat Thiers

29 octobre

Présentation de l'AIVS Ville de Ceyrat

19 novembre

Salon Habitat Lezoux

05 novembre

Présentation de l'AIVS aux élus de la Communauté de Communes Entre Dore et Allier

03 décembre

Réunion de l'Instance des Propriétaires Bailleurs de l'AIVS

04 décembre

Permanence Ville de Royat

© L'origine des contacts



L'origine des contacts EN CHIFFRES

78

Sollicitations

→ **30 %**

se sont transformées en signature de mandat

2%

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

6%

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

48

Sollicitations en cours

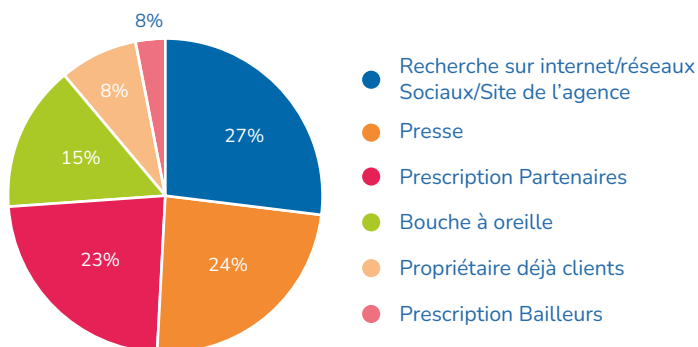
→ **32**

datent du 4ème trimestre

L'AIVS a reçu en 2024, **78 sollicitations** individuelles de la part de prospects, propriétaires bailleurs privés. Au 31 décembre 2024, **30%** de ces sollicitations se sont transformées en signature de mandat, **2%** ont fait l'objet d'un refus de la part de l'AIVS (incompatibilité entre attentes du propriétaires et caractère solidaire de l'agence), **6%** ont fait l'objet d'un refus de la part des propriétaires pour les mêmes raisons. Sur les **48 sollicitations** en cours de négociations, 32 datent du 4ème trimestre, soit 2/3 qui devraient pour un certain nombre se transformer également en mandats.

Avec le recul d'une année, **48%** des sollicitations de 2023 se sont transformées en mandats, 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.

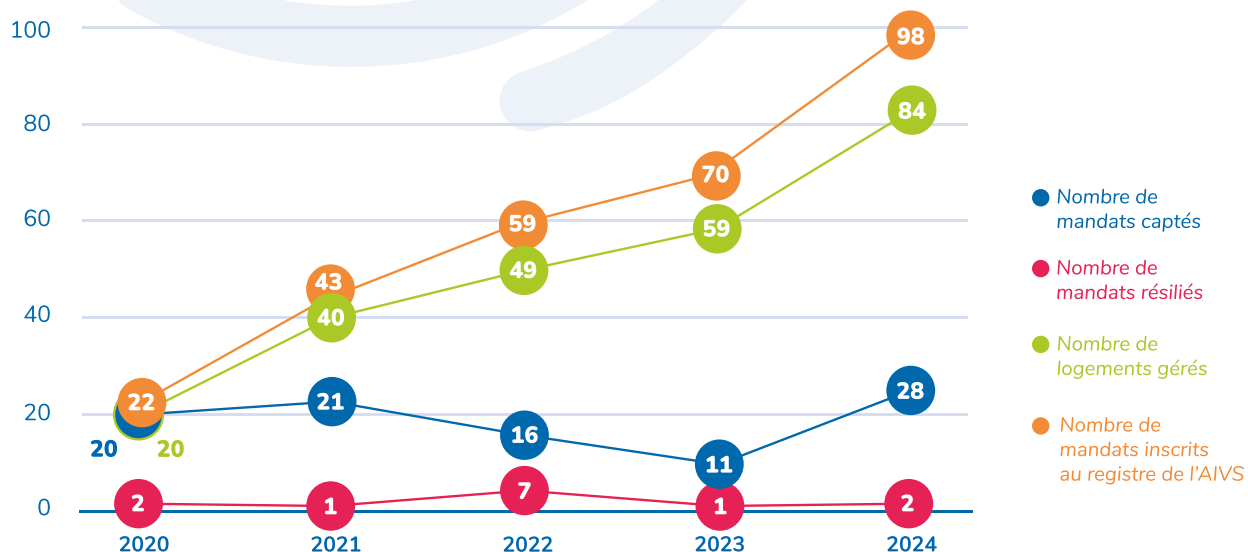
MODALITÉS DE CONNAISSANCE DE L'AGENCE DES SOLLICITATIONS DE L'ANNÉE 2024



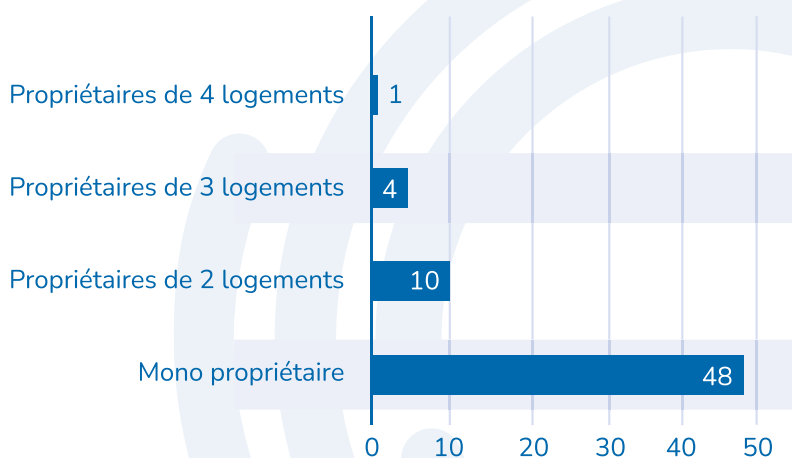
2.3. Le parc immobilier au 31 décembre 2024

Évolution du parc

Au 31 décembre 2024, l'Agence gère 84 mandats, mobilisés en Mandat de Gestion IML.



On note une augmentation du nombre de propriétaires qui après avoir confié un premier logement font le choix d'en confier un ou plusieurs autres :



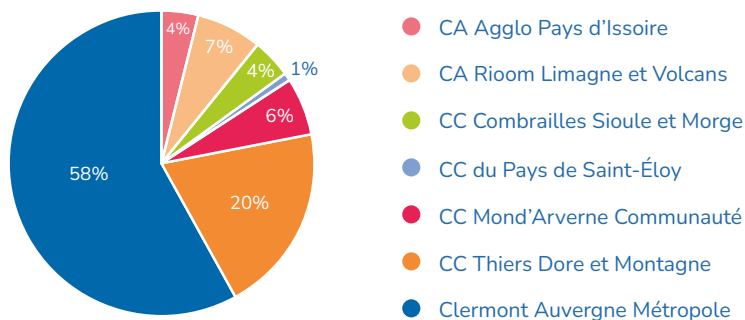
© La localisation des logements

Les logements sont situés, pour plus de la moitié, sur **Clermont Auvergne Métropole (58%)** et plus particulièrement à Clermont Ferrand (41 logements sur 83). Sur le département, les logements sont répartis sur 19 communes différentes, soit 4 nouvelles communes en 2024 :

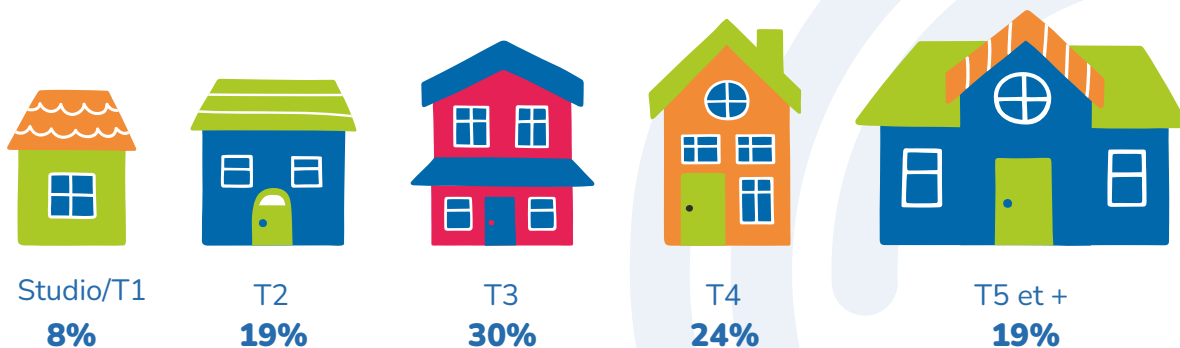
Chamalières, Cournon d'Auvergne, Saint-Genès-Champanelle et Saint-Ours.



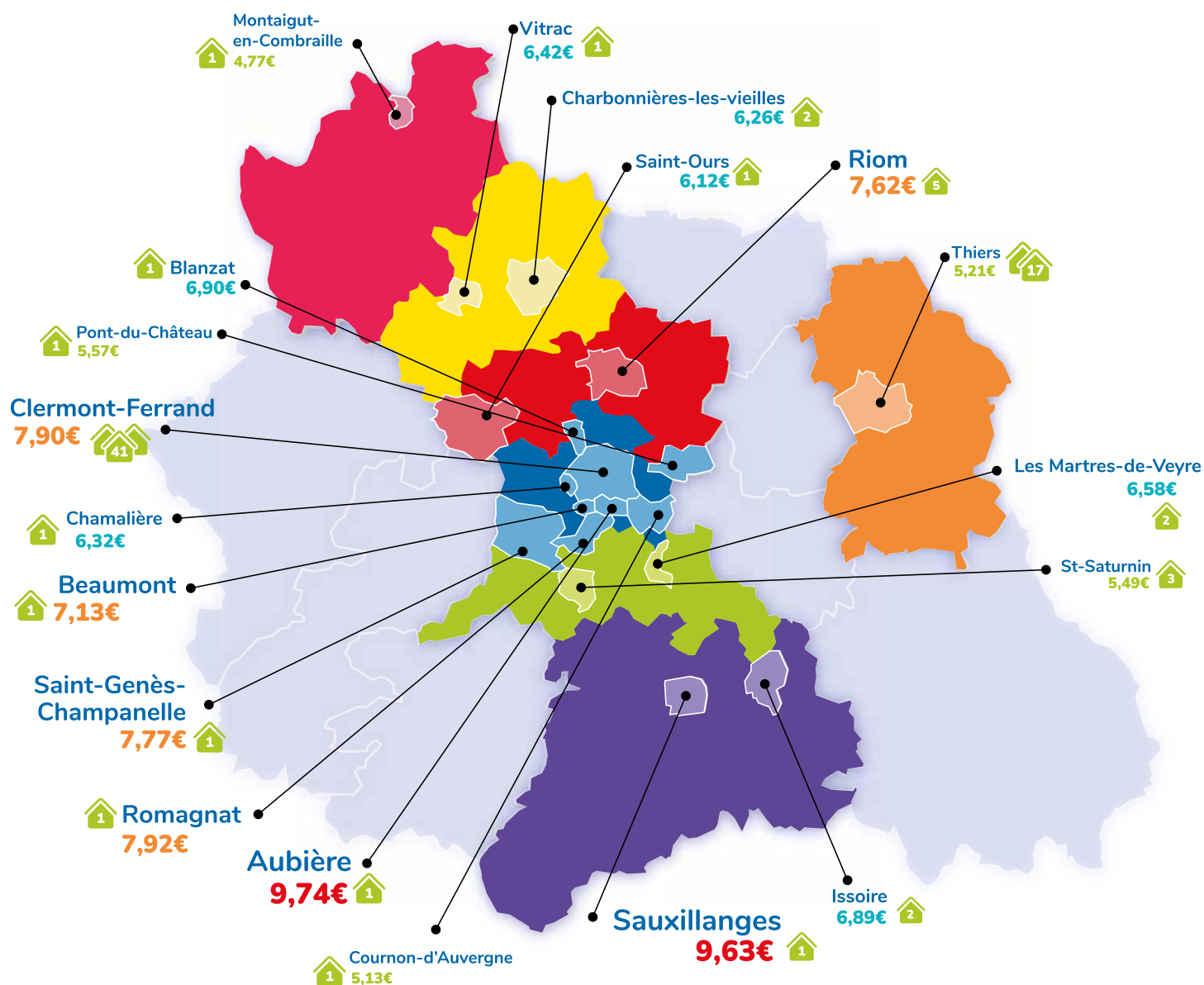
RÉPARTITION PAR EPCI DU PARC DE LOGEMENTS
AU 31/12/2024



© La typologie



Les loyers pratiqués par commune en 2024



LÉGENDE

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

© 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.

En effet, à partir du 1er janvier 2025 il sera **interdit de louer des logements de classe G**. Cela s'étendra progressivement aux **logements classés F en 2028 puis E en 2034**.

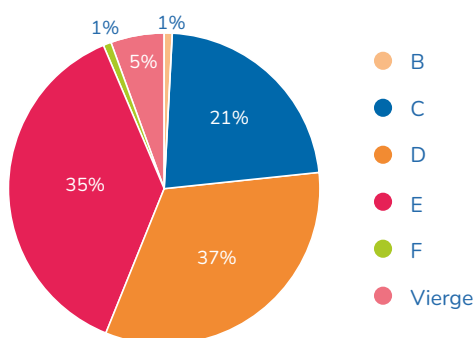
En prévision de cela, le pôle gestion locative a prévu notamment l'accompagnement des propriétaires bailleurs afin de leur apporter plus de visibilité sur cette nouvelle réglementation mais également de les accompagner dans la **réalisation des travaux énergétiques**.

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**.

Sur 84 logements gérés au 31 décembre 2024 : **Un seul logement est classé F et des échanges ont d'ores et déjà eu lieu avec le propriétaire pour qu'il réalise des travaux**.

La majorité des logements gérés par l'AIVS (37%) ont **une étiquette énergétique globale D**.

PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES LOGEMENTS



2.4. Le conventionnement ANAH

La quasi-totalité des logements sont conventionnés par l'**Anah** (79 logements sur 84, soit 94%). 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 dispositif 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%

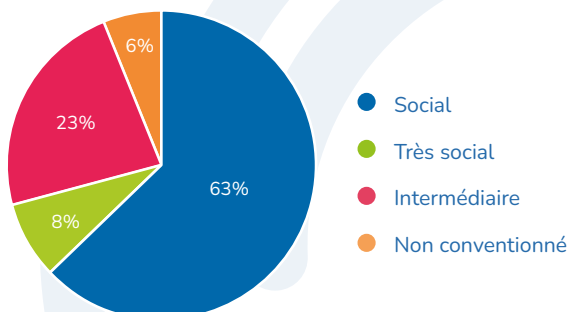


Les conventionnements conclus sont majoritairement en secteur **social et intermédiaire**, le secteur très social étant peu attractif en raison du plafond de loyer particulièrement bas depuis la réforme.

Sur les 28 logements captés en 2024, l'agence à pu négocier :

- **18** en social (64%)
- **5** logements très social (18%)
- **4** en intermédiaire (14%)
- **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 2024 :



L'AIVS a logé 75 familles différentes



33 nouveaux locataires sont entrés dans un logement



18 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 2024, l'AIVS a reçu **172 dossiers de candidature** contre **183 en 2023** soit une légère diminution des dossiers envoyés par les travailleurs sociaux **(-6%)**. 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 AIVS.

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

Sur l'ensemble des locataires logés en 2024 :

59.5 %
ont été orientés par le SIAO contre
53% en 2023.

33
Nouveaux locataires

Zoom sur les 33 nouveaux locataires arrivés en 2024 :

23
ont été orientés par le SIAO
(69%)

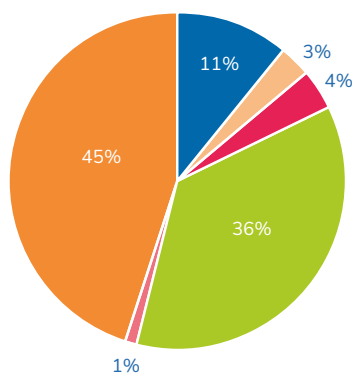
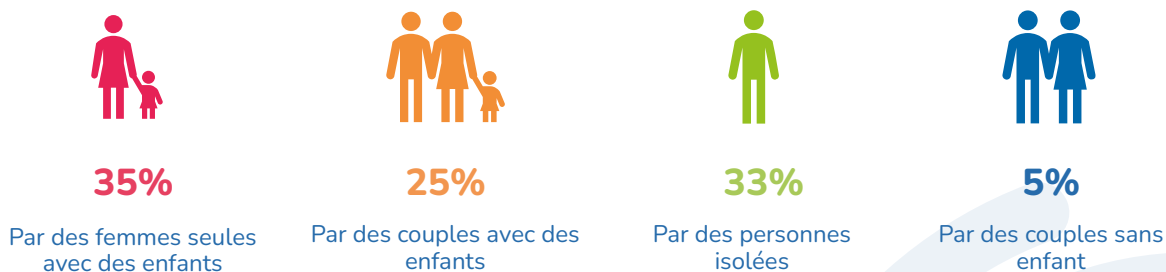
7
par des partenaires qui ont rempli
un dossier de candidatures (21%)

3
ont fait l'objet d'une mutation
interne (10%)

Composition familiale

Au 31 décembre 2024, **216 personnes sont logées** dans les biens de l'AIVS dont **117 enfants** (92 enfants mineurs et 25 enfants majeurs). La composition des ménages dans les logements évolue peu par rapport aux années précédentes.

Les logements sont habités par :



RESSOURCES PRINCIPALES À L'ENTRÉE DANS LE LOGEMENT

- Allocation Adulte Handicapé (AAH)
- Indemnité chômage
- Retraite
- RSA
- RSA + Salaire
- Salaire



L'accompagnement social EN CHIFFRES

75 Familles

logées en 2024

- ↳ **17 familles**
ont fait l'objet d'impayés,
soit 23%
- ↳ **4 à 17 familles**
ont fait l'objet d'impayés
permanents
 - ↳ **2 des familles**
étaient déjà locataire
lorsque l'agence a pris
en gestion ce 2 biens
- ↳ **13**
Autres situations impayés
 - ↳ **7 familles**
sont sorties de l'impayé
 - ↳ **6 familles**
font l'objet d'impayés
temporaires
- ↳ **8 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 ont fait l'objet d'une **prise de garantie Visale**.

Concernant les impayés, sur les 75 familles logées en 2024, 17 familles ont fait **l'objet d'impayés**, soit 23% des locataires. Toutefois sur ces 17 familles, seules 4 font l'objet d'impayés permanents et **feront l'objet d'une mesure d'expulsion en 2025**. Sur ces 4 familles, 2 étaient locataires mis en place par le propriétaire lorsque **l'agence a pris en gestion en 2020 ces 2 biens**.

Sur les 13 autres situations d'impayés, 7 familles **sont sorties de l'impayé dans le cours de l'année** et 6 familles font l'objet d'impayés temporaires **plus ou moins récurrents** selon les situations. 8 familles ont fait 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**.

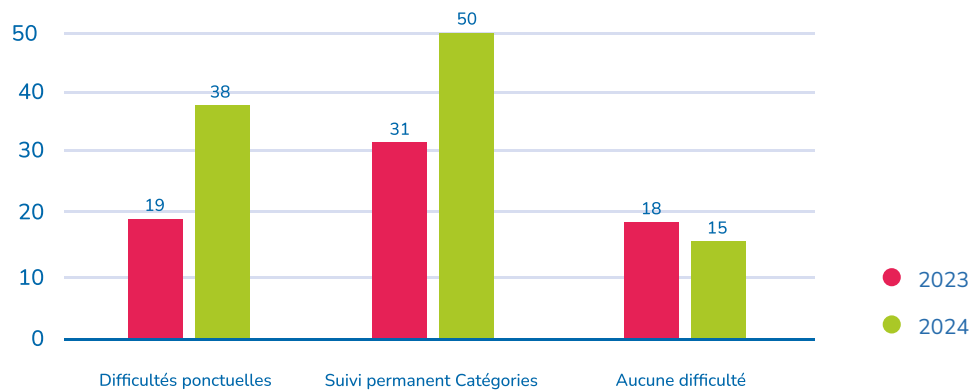
© L'accompagnement social tout au long du parcours locatif

En 2024, **75 familles sont logées par l'AIVS**. Parmi elles, **38** ont pu rencontrer des **difficultés ponctuelles** (augmentation des dépenses, augmentation du coût des charges, troubles du voisinage...).

50% des ménages demandent un **suivi permanent** (contre 31% en 2023). Cela concerne essentiellement les questions liées aux **impayés** et dans une bien moindre mesure aux **troubles de voisinage**.

Environ **15%** de nos locataires en place n'ont rencontré **aucune difficulté** (contre 18% en 2023).

ÉVOLUTION DES SITUATIONS DES FAMILLES ENTRE 2023 ET 2024



Sur l'année 2024, les personnes nécessitant un suivi permanent avaient essentiellement des besoins en terme de suivi budgétaire liés notamment au **règlement de factures d'énergie importantes, à une perte d'emploi, une naissance attendue ou encore un décès**.

L'accompagnement social lié au logement, réalisé par les travailleurs sociaux de l'agence s'effectue en moyenne tous les **15 jours pendant les 3 premiers mois de la location**, puis une fois par mois les trois mois suivants. Ensuite, l'accompagnement s'effectue en fonction des besoins et des sollicitations des locataires. En moyenne, il faut au moins **3 mois aux personnes pour commencer à être autonomes dans leur logement** si elles ne font pas face à des difficultés

plus importantes. C'est pourquoi au bout de 3 mois de location, nous effectuons un **premier bilan** avec les locataires pour évaluer le besoin ou non de poursuivre l'accompagnement.

En 2024, 64% de ménages ont été autonomes en 3 mois ou moins au sein de leur logement, 36% nécessitent un accompagnement plus long.

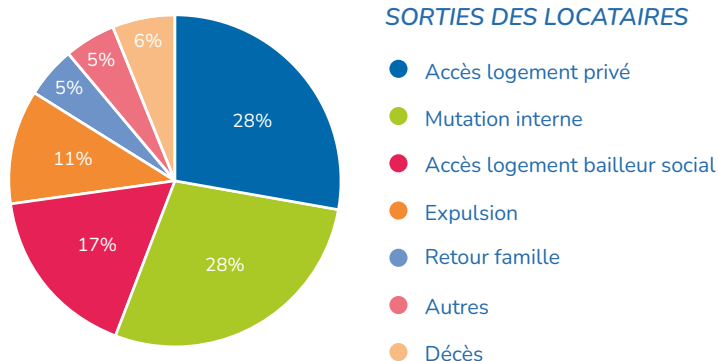
En 2024, seuls **3 ménages** sur l'ensemble des locataires en place nous ont sollicité pour un **accompagnement éducatif budgétaire** qui a en moyenne duré 6 mois. D'autres pourraient être concernés mais il est parfois difficile de les convaincre de travailler ces questions pourtant fondamentales. **C'est un travail long de mise en confiance.**

🔄 Rotation dans le parc

En 2024, l'AIVS a procédé à **52 états des lieux** dont **34 états des lieux d'entrée (EDLE)** et **18 états des lieux de sortie (EDLS)**. Sur les EDLE, ce dynamisme s'explique essentiellement par la captation réalisée en 2024.

Pour les 18 locataires sortants de l'année 2024 :

- **13 personnes ont des sorties positives (73%)** : Logement privés classiques, bailleurs sociaux ou mutation interne dans notre parc à leur convenance
- **1 personne est décédée (6%)**
- **2 personnes ont été expulsées (11%)**
- **1 personne est retournée dans un établissement hospitalier (6%)**



2.6. 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 :

Pour tous les logements

ROYAT**	Agence immobilière à mission sociale 101 logements sociaux de Royat de 2019	Agence nationale de l'habitat Conventionnement ANAH sans travaux Dispositif Loc' Avantages
Honoraires de gestion offerts pendant 1 an	Jusqu'à 36 mensualités couvertes pour sécuriser les loyers impayés VISALE 	2 000 € de bonus offerts* pour faire de l'intermédiation locative en Loc2 et Loc3
Honoraires offerts de rédaction de bail pour le 1 ^{er} locataire	Prise en charge des dégradations locatives par logement jusqu'à 20 000 €	Jusqu'à 60% de réduction d'impôts* du montant des loyers pendant 6 ans
1 000 € de bonus offerts pour « faire de l'intermédiation locative »	Prise en charge des procédures de résiliation du contrat VISALE 	1 000 € de bonus offerts* pour les logements inférieurs à 40 m ² en Loc2 et Loc3

Mon logement nécessite des travaux

ROYAT**	PUY-de-DÔME MON DÉPARTEMENT	MaPrimeRénov' Parcours accompagné	MaPrimeRénov' Geste par Geste
2 000 € de bonus offerts pour travaux sur présentation de factures	Accompagnement gratuit de la rénovation énergétique Rénov'actions63	Une aide à l'accompagnement de 100%* de la dépense jusqu'à 2 000 € (en fonction des revenus du foyer du propriétaire)	Jusqu'à 20 000 €* selon les revenus du foyer du propriétaire et selon les gestes de travaux réalisés pour le Parcours Geste par Geste
	Aide 2025 à venir dans le cadre de travaux de rénovation globale pour les logements individuels	Une prime à la réalisation des travaux* entre 30% et 80% de prise en charge selon les revenus du foyer du propriétaire	
	Aides dans le cadre de travaux de rénovation globale pour les logements en copropriété	Bonus de +10%* de prise en charge pour « sortie de passoire énergétique »	

Mon logement est vacant depuis plus de 2 ans

ROYAT**	PUY-de-DÔME MON DÉPARTEMENT
Un bonus vacances de 2 000 €	Un bonus vacances de 4 000 €

Primes totales possibles

ROYAT**	Agence nationale de l'habitat Conventionnement ANAH sans travaux Dispositif Loc' Avantages*	PUY-de-DÔME MON DÉPARTEMENT	MaPrimeRénov' Parcours accompagné*	MaPrimeRénov' Geste par Geste*
6 000 €	3 000 €	4 000 € + Aides 2025 à venir	Entre 12 000 et 63 000 € maximum	20 000 €

*Selon dispositif en cours 2024

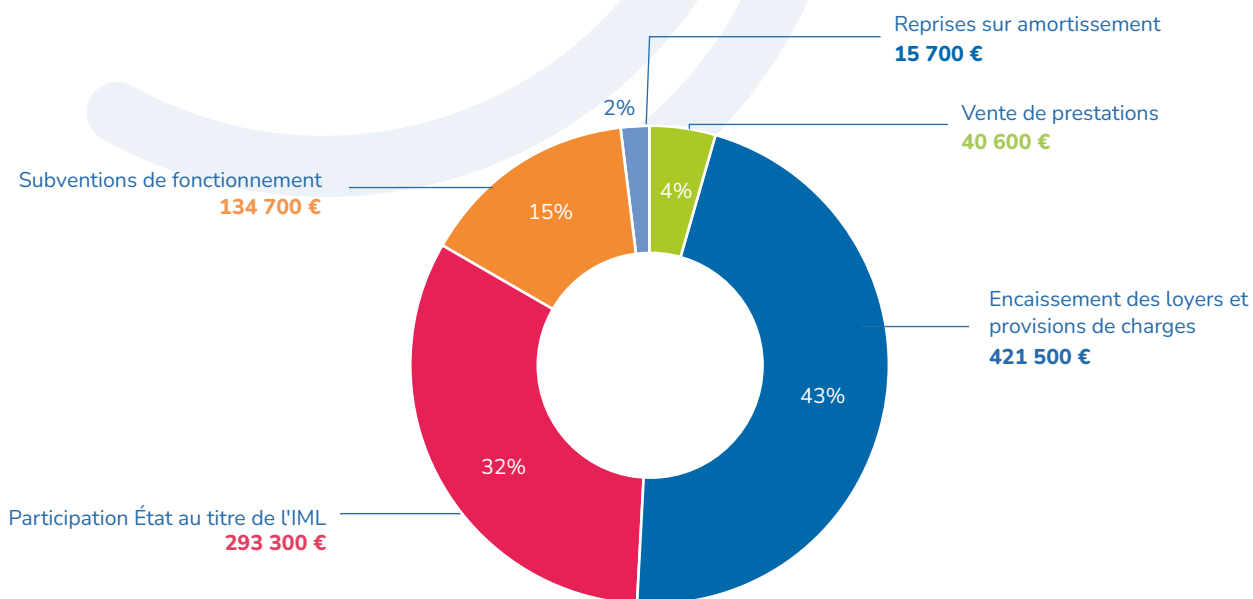
**Nombre de dossiers soutenus limité

3

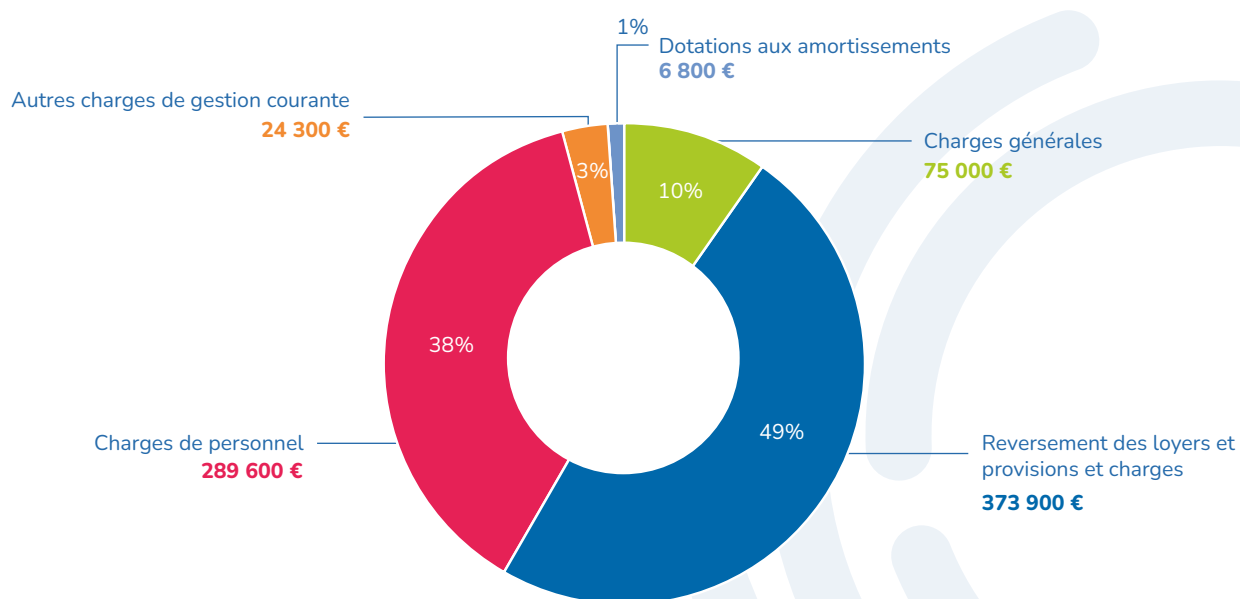
Bilan financier 2024

Compte administratif 2024 :

RECETTES :



DÉPENSES :



Conclusion et Perspectives 2025

L'année écoulée a été une année charnière pour le GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme, confirmant son rôle essentiel dans la lutte contre le mal-logement et l'accès à un habitat digne pour les publics en difficulté.

Une dynamique de captation renforcée

En 2024, nous avons **signé 28 nouveaux mandats** de gestion, démontrant une confiance grandissante des bailleurs envers notre dispositif. Cette progression s'explique par un travail de terrain **intensif**, une **sensibilisation** accrue des propriétaires et des dispositifs de garantie attractifs. De plus, plus d'un tiers des nouveaux logements captés proviennent de bailleurs déjà partenaires, preuve de leur satisfaction et de leur engagement à nos côtés.

Un accompagnement social au cœur de notre action

L'IML n'est pas seulement un outil de gestion locative, c'est aussi **un levier d'inclusion sociale**. En 2024, nous avons accompagné des ménages vers une **meilleure autonomie**, avec un suivi renforcé pour **prévenir les impayés** et **favoriser l'appropriation du logement**. 45 % des locataires étaient en emploi, et nos équipes ont travaillé quotidiennement à stabiliser leur situation résidentielle pour qu'elle devienne un socle de leur insertion professionnelle et sociale.

Face aux besoins croissants en logements abordables, 2025 sera une année **d'accélération et d'innovation** pour le GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme. Notre objectif est **d'amplifier notre action** pour mieux répondre aux attentes des ménages et des bailleurs.

Construire ensemble un territoire solidaire et inclusif

Nous nous engagerons ainsi à **capter de nouveaux logements** dans le parc privé mais aussi dans le parc **communal et intercommunal du département** afin d'élargir notre offre et **d'augmenter notre capacité d'accueil**. Cette ambition passera par une stratégie proactive auprès des propriétaires privés et des collectivités en valorisant les avantages de l'IML et en développant de nouveaux dispositifs d'incitation.

Le développement des partenariats avec les collectivités sera également une priorité. L'exemple de la Ville de Royat, qui a mis en place un soutien financier aux propriétaires acceptant l'IML, constitue un modèle à suivre. D'autres communes seront sollicitées pour déployer des dispositifs similaires, permettant **d'élargir notre périmètre d'intervention** et de capter des logements sur des territoires où l'offre est encore insuffisante.

La réussite du GIP Logement Solidaire du Puy-de-Dôme repose sur **une mobilisation collective**, réunissant **élus, propriétaires, associations, travailleurs sociaux et institutionnels**. Chacun joue un rôle essentiel dans la création d'un modèle de logement solidaire pérenne, conciliant sécurisation des bailleurs et accès à l'habitat pour les ménages en difficulté.



«Chaque logement capté, chaque famille accompagnée, chaque propriétaire rassuré nous rapproche de notre ambition : faire du logement un droit accessible à tous, et un levier d'inclusion durable»

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

Agence créée et soutenue par :



Membre du réseau :

