



RAPPORT D'ACTIVITE ANNEE 2022

SOLIHA AIS
NOUVELLE AQUITAINE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

SOMMAIRE

P.5 INTRODUCTION

P.7 RAPPORT D'ACTIVITE

P.7 L'organisation de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine en 2022

P.7 Le contexte réglementaire en 2022

P.9 Les données de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine

P.12 Le détail des chiffres par départements

P.15 Les actions menées en 2022

P.18 RAPPORT DE GESTION

P.18 La situation de l'association au cours de l'année écoulée

P.19 Le budget prévisionnel 2023

P.19 EVOLUTIONS PREVISIONNELLES DE L'ACTIVITE

P.19 Le renforcement de l'équipe SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine

P.20 La poursuite du développement numérique

P.23 ANNEXES

mmmaire



INTRODUCTION

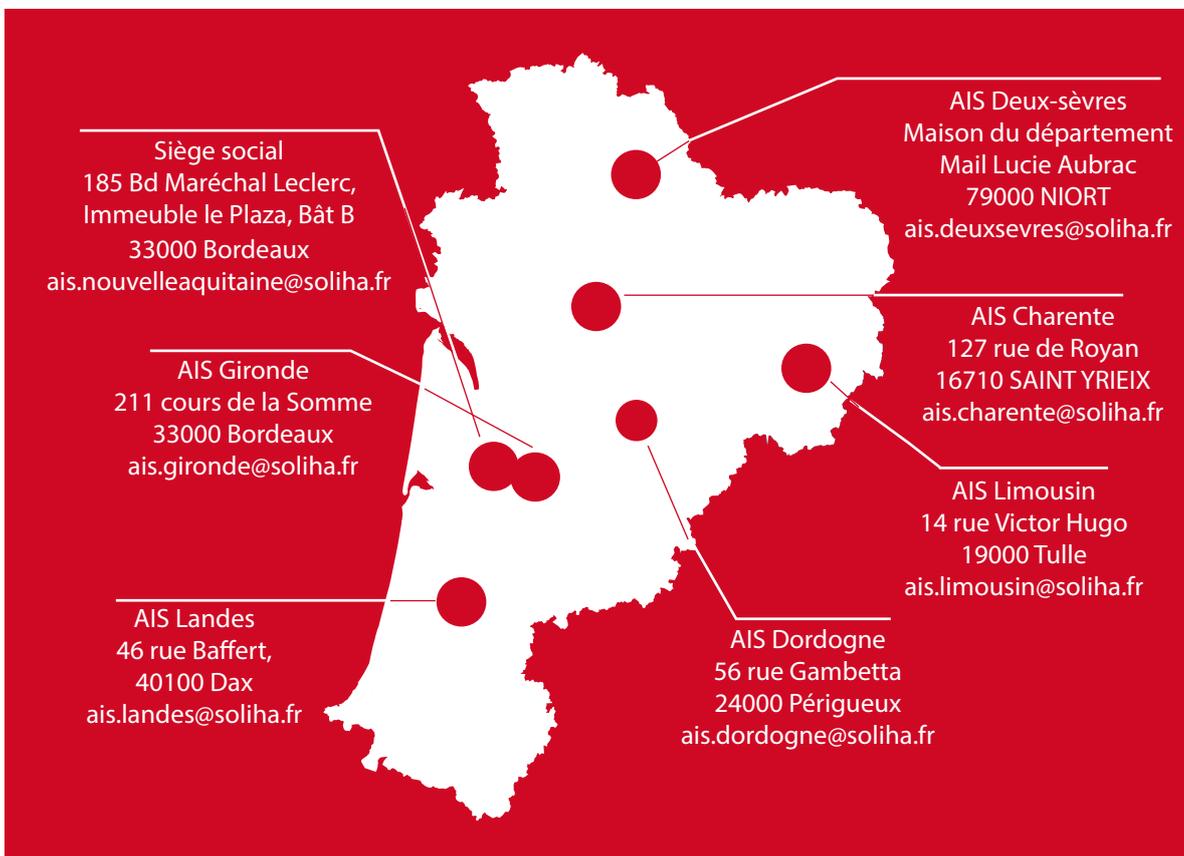
Au 31 décembre 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine détenait un parc de 1.555 logements répartis sur huit départements, à savoir : la Charente, la Charente-Maritime, la Corrèze, les Deux-Sèvres, la Dordogne, la Gironde, les Landes et le Lot et Garonne.

Le présent rapport présente l'organisation et l'activité de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine sur l'année 2022, ainsi que sa situation financière, et les évolutions prévisionnelles pour l'année à venir.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine s'organise autour d'un siège social situé à Bordeaux, ainsi que de six agences locales situées dans les différentes associations Soliha Départementales, sur les secteurs regroupant le plus de logements. Ces antennes de proximité se situent notamment sur les territoires de Charente, Corrèze, Deux-Sèvres, Dordogne, Gironde et Landes.

En termes d'effectifs, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine regroupait 19 salariés à fin 2022, aux profils multiples, permettant ainsi de mutualiser l'ensemble des moyens et de bénéficier de compétences individuelles complémentaires. Soliha AIS Nouvelle Aquitaine a également accompagné trois alternants en contrat de professionnalisation sur l'année 2022, intervenant en renfort sur des postes de gestionnaires terrain et administratif.

Représentation de l'organisation SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine :



SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine en quelques chiffres :



1237

Logements gérés pour des
propriétaires privés



238

Logements appartenant au
mouvement Soliha



80

Logements gérés pour
des collectivités



1443

Locataires logés
en 2022



299

Entrées dans les lieux
réalisées en 2022



187

Départs effectués
en 2022

**MANDATS
DE GESTION
1555**

I. LE RAPPORT D'ACTIVITE

1. L'ORGANISATION DE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE EN 2022

Depuis la création de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine au 1^{er} janvier 2018, l'augmentation croissante du nombre de mandats de gestion, ainsi que du nombre de salariés, au fil des années a nécessité de repenser l'organisation de l'équipe au début de l'année 2022.

En ce sens, deux nouveaux postes de responsables et un poste de référente ont été créés à l'échelle régionale, notamment :

- Un poste de responsable de la gestion locative, assuré par la gestionnaire terrain des Deux-Sèvres
- Un poste de responsable développement/captation, assuré par la chargée de développement de la Gironde
- Un poste de référente sur l'antenne Gironde, assuré par une gestionnaire terrain de Gironde

Par ailleurs, deux postes supplémentaires de gestionnaires terrain ont été ouverts sur les secteurs des Deux-Sèvres et de la Gironde, afin de venir en renfort des gestionnaires terrain déjà présentes sur ces antennes.

A fin 2022, l'équipe de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine était ainsi composée comme suit :

- o Une directrice régionale, basée à Bordeaux
- o Une responsable administrative et financière, basée au siège social à Bordeaux
- o Une responsable gestion locative,

basée sur l'antenne départementale des Deux-Sèvres

- o Une responsable développement/captation, basée au siège social à Bordeaux

- o Un pôle administratif composé: d'une standardiste et de trois gestionnaires administratif, basées au siège social à Bordeaux

- o Neuf gestionnaires terrain, réparties sur les six antennes départementales, permettant d'assurer une gestion locative de proximité (dont une gestionnaire référente pour l'antenne Gironde)

- o Une chargée de développement, basée au siège social à Bordeaux, intervenant sur l'antenne de la Gironde et du Lot-et-Garonne, assurant la captation de nouveaux logements

Trois alternants en contrat de professionnalisation faisait également partis de l'équipe de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine en 2022, en appui des gestionnaires terrain et administratif, sur l'antenne des Landes d'une part, et sur l'antenne de la Gironde d'autre part, ainsi qu'au siège social de Bordeaux.

2. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE EN 2022

Le nouveau dispositif fiscal *Loc'Avantages* au 1^{er} mars 2022:

Fin 2021, la Loi de Finance pour 2022 annonçait la fin du dispositif fiscal *Louer Abordable* au 1^{er} mars 2022, initialement

Chiffres clés en 2022



60%

logements collectifs



64%

logements situés en zone rurale (C)



770

logements conventionnés en loyer social



577

logements de type 3

mis en place depuis le 1^{er} janvier 2017. Celui-ci a en effet été remplacé par le nouveau dispositif fiscal *Loc'Avantage* à compter du 1^{er} mars 2022.

La fin du dispositif *Louer Abordable* au 1^{er} mars 2022 a ainsi conduit bon nombre de propriétaires bailleurs à conventionner leur logement sur les deux premiers mois de l'année, afin de pouvoir encore bénéficier de l'abattement d'impôt à 85% sur leurs revenus locatifs.

Ce nouveau dispositif *Loc'Avantages* offre aux propriétaires bailleurs une réduction d'impôt sur l'ensemble de leurs revenus, proportionnelle au montant du loyer choisi (trois niveaux de loyer possibles), ainsi qu'une prime financière, octroyée sous certaines conditions.

Cependant, ce dispositif présente quelques limites, notamment : une décote trop importante des loyers proposés par rapport au marché locatif, une majoration de la réduction d'impôt peu incitative en intermédiation locative et une intégration de la réduction d'impôt dans le plafonnement des niches fiscales. Par ailleurs, ce nouveau dispositif ne s'adresse qu'aux propriétaires imposables et exclu, de fait, une part de bailleurs potentiels.

L'année 2022 a ainsi été marquée par un ralentissement de la captation des nouveaux mandats, essentiellement dû à ce nouveau dispositif fiscal moins avantageux et moins incitatif pour les propriétaires bailleurs.

La Loi Climat et Résilience : application des premières mesures sur les passoires thermiques :

La loi Climat et Résilience, adoptée en 2019, a pour objectif de mettre en application des mesures progressives pour faire sortir progressivement du marché immobilier les logements considérés comme des passoires thermiques.

Sur l'année 2022, cette loi a notamment concerné la mise en œuvre de deux mesures pour les logements locatifs, à savoir :

Depuis le 25 août 2022, un gel des loyers pour tous les logements comportant une étiquette énergétique F et G au DPE.

Depuis le 1^{er} janvier 2022, l'obligation d'inscrire la mention « passoire énergétique » dans les annonces de location des logements classés en étiquettes F et G au DPE.

La réglementation prévoit également un durcissement de la réglementation dès l'année 2023, avec l'interdiction de louer les logements en étiquette G, dont la consommation énergétique dépasse les 450 kWh.ep.m².an.



Le dispositif Loc'Avantages offre une **réduction d'impôt** aux propriétaires bailleurs, pouvant atteindre **jusqu'à 65% des revenus locatifs**, en fonction du choix de conventionnement : trois niveaux de loyers sont proposés, offrant trois paliers de réduction d'impôt : plus le loyer est diminué, plus la réduction d'impôt est alors majorée. Des primes financières compensant la diminution de loyer sont également octroyées, pouvant atteindre 3.000 € par logement.

Les réductions d'impôt et les primes financières sont également majorées si le propriétaire fait le choix de l'intermédiation locative. Ainsi, en passant par l'intermédiaire d'une association agréée, telle que SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, les avantages sont les suivants :

Niveau de loyer	Réduction d'impôt en IML	Décote de loyer	Primes financières par logement
Loc 1	20 %	- 15%	
Loc 2	40 %	- 30 %	2 000 à 3 000 €
Loc 3	65 %	- 45 %	2 000 à 3 000 €



**Ce qu'il faut
retenir du
dispositif
Loc'Avantages**

3. LES DONNEES DE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine enregistre 1.555 mandats au 31 décembre 2022, avec la gestion de 151 nouveaux mandats sur l'année 2022. Parallèlement, l'AIS a connu la résiliation de 49 mandats cette même année. Il est à noter que l'année 2022 a été marquée par un fort ralentissement de la captation annuelle par rapport aux trois dernières années¹.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gère en très grande majorité des logements issus du parc privé, appartenant à des propriétaires bailleurs (84%). Par ailleurs, près de 10% des logements gérés appartiennent au mouvement Soliha, que ce soit à travers la filiale BLI (Bâtitseur Logement d'Insertion) du groupe, ou via la propriété des associations Soliha départementales. Enfin, SOLIHA AIS gère également quelques logements

appartenant à des collectivités (communes ou EPCI), répartis sur l'ensemble des territoires, qui se traduisent à la fois par des logements d'urgence et par des habitations pérennes.

Caractéristiques du parc géré :

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gère principalement des logements conventionnés (84%). Il est à noter que parmi ces logements conventionnés, la majorité correspond à des logements en loyer social (58%), suivi par des logements en loyer très social (24%). Les loyers dits intermédiaires, qui se sont développés au cours des 6 dernières années avec le dispositif *Louer Abordable*, représentent quant à eux, 17% des logements conventionnés à fin 2022. Le nouveau dispositif fiscal incite désormais davantage les propriétaires bailleurs à réaliser des conventions en loyer social, au détriment du loyer intermédiaire (réduction d'impôt plus avantageuse et primes financières incitatives). Ainsi, le loyer social reste le produit le plus représenté dans le parc de

¹ Voir annexe Carte des mandats

Chiffres clés en 2022



41%

ménages
inactifs



49%

personnes
seules



15%

ménages
locataires
retraités

logements gérés par SOLIHA AIS.

Concernant la typologie des logements, à l'instar des années précédentes, l' AIS détient majoritairement des logements de type 3 (38%), suivi par les logements de type 2 (28%). Les logements de grande typologie (type 4 et type 5) représentent respectivement 21% et à 7% du parc géré. Les petits logements de type 1 ou studios restent quant à eux très minoritaires, avec à peine 5% de représentation.

Les demandes de logements en 2022 ont essentiellement concerné des logements de petites et moyennes typologies (T2, T3) provenant de personnes seules. Cette catégorie de ménages correspondant à la fois à des étudiants, jeunes travailleurs, personnes isolées, était en effet largement représentée sur l'année 2022: face à l'augmentation importante des loyers concernant les petites typologies dans les grandes et moyennes villes, les personnes seules, y compris en situation d'emploi, ont en effet de plus en plus de difficultés à se loger.

Par ailleurs, les moyennes et grandes typologies de logements (type 3 et type 4), émanant de familles monoparentales étaient également recherchées par cette catégorie de ménages, de plus en plus importante depuis les dernières années.

Caractéristiques des ménages locataires:

Concernant la composition familiale des locataires du parc de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, il est à noter que près de la moitié des ménages sont des personnes seules (49%). Les familles monoparentales arrivent ensuite en seconde position, avec une représentation de près d'un quart des ménages locataires (24%). Les couples avec et sans enfants cumulés représentent également un quart des

ménages locataires du parc.

Concernant l'activité des ménages locataires, à fin 2022, la moitié d'entre eux étaient en situation d'emploi au moment de leur entrée dans le logement (51%), dont près des 2/3 en emploi stable. Par ailleurs, 8% étaient également en situation de recherche d'emploi et bénéficiaient d'une allocation chômage. La part des locataires inactifs représentait, à contrario, 41% des ménages locataires du parc sur cette même période. Parmi ces derniers, on dénombrait un tiers de ménages retraités (15%). Il est à souligner que la représentation de ces ménages retraités a légèrement augmenté depuis l'année passée, passant de 13% en 2021 à 15% en 2022. Inversement, la part des locataires étudiants reste très minoritaire, en ne représentant que 3% des ménages du parc.

Locations et relocations en 2022 :

Durant l'année 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a réalisé 299 entrées dans les lieux de ménages locataires sur l'ensemble du parc géré.

Parmi les logements loués en 2022, plus de la moitié concernait des logements conventionnés en loyer social (56%). Les logements conventionnés en loyer très social et intermédiaires représentaient, par ailleurs, respectivement 14% des logements loués durant cette même année.

Concernant la typologie des logements, à l'instar de la tendance observée sur le parc total géré, les logements loués en 2022 était essentiellement de type 3, avec une représentation de 38%. Les logements de type 2 représentaient également plus d'un quart des locations et relocations de 2022, suivi des logements de type 4 (19%).

Nouveaux ménages entrant en 2022 :

De façon identique à la composition familiale du parc total de l' AIS, les nouveaux ménages de 2022 étaient essentiellement composés de personnes seules (52%) et de familles monoparentales (19%), suivi par les couples avec et sans enfants. Il est à noter que cette tendance est similaire à celle des deux années précédentes. Les personnes isolées et les femmes seules avec enfants sont en effet les premières catégories de ménages touchées par la précarité et les difficultés d'accès au logement.

Concernant la provenance des nouveaux ménages locataires en 2022, un tiers d'entre eux était d'hébergé chez un tiers avant d'intégrer un logement de l' AIS, et près de 5% sortaient également de structures d'hébergement. Par ailleurs, 8% des nouveaux ménages locataires étaient sans solution de logement avant d'accéder au parc. On relève également que 11% des nouveaux locataires étaient dans un logement inadapté, ne correspondant pas à la composition familiale ou à la situation du ménage (problématique de santé notamment). Enfin, seulement 3% des nouveaux ménages provenaient d'un habitat jugé indigne, indécent ou dégradé.

Départs de locataires en 2022 :

Parallèlement aux entrées dans les lieux, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a réalisé le départ de 187 ménages locataires sur l'année 2022. A l'instar de la répartition du parc total de l' AIS, près de la moitié des logements ayant fait l'objet de départs étaient conventionnés en loyer social (48%) et 40% correspondait également des logements de type 3.

Il est à noter que parmi l'ensemble de ces sorties, 16% étaient liées à des mandats résiliés par les propriétaires bailleurs : seulement 156 départs résultaient ainsi

de l'initiative des locataires sortants.

La première raison de départ invoquée par les locataires sortants était l'inadaptation de leur logement à leur situation (17%). Les motifs de rapprochement professionnel et familial arrivaient ensuite en seconde position avec une représentation quasi-similaire de respectivement 13% et 12%. Enfin, les attributions de logements sociaux étaient à l'origine de 10% des départs en 2022.

Nouveaux logements captés en 2022 :

En 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a enregistré 151 nouveaux mandats liés à la captation de nouveaux logements, soit de 32% de moins de l'année précédente. Cependant, si l' AIS a également enregistré la perte de 49 mandats sur la même année, cela représentait 40% de moins qu'en 2021.

Concernant la répartition géographique des nouveaux mandats 2022, à l'instar du parc total de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, l'antenne de la Gironde est celle qui comptait le plus de mandats captés en 2022 (44 mandats), suivie par l'antenne des Landes (32 mandats). L'agence de la Corrèze enregistrait quant à elle 23 nouveaux mandats, et celles de la Charente et Dordogne une quinzaine de mandats chacune. Les antennes des Deux-Sèvres, Charente-Maritime et Lot-et-Garonne comptaient enfin moins de 10 mandats chacune .

Par ailleurs, il est à noter que plus de la moitié des nouveaux logements captés en 2022 étaient situés en secteur rural, correspondant à la zone C (64%)².

La très grande majorité des logements captés en 2022 était des logements conventionnés en loyer social (pour près de 70%), essentiellement dû au nouveau dispositif *Loc'Avantages*, plus avantageux fiscalement pour les propriétaires

Chiffres clés
en 2022



151

nouveaux
mandats



299

mises en
location ou
relocations



49

mandats
résiliés

² Voir annexe Carte des mandats 2022

baillleurs que le loyer intermédiaire. Il est à noter parallèlement que les loyers libres représentaient la seconde catégorie des nouveaux logements captés, avec une représentation de près de 12%, suivie par les logements en loyers très social (10%).

Les logements conventionnés en loyers intermédiaire étaient finalement les moins représentés parmi les nouvelles captations de 2022 (seulement 6%).

4. LE DÉTAIL DES CHIFFRES PAR DÉPARTEMENTS



CHARENTE

Parc géré :

Mandats totaux : 120

Logements Soliha/BLI : 35

Logements conventionnés : 113

Mandats 2022 : 17



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux 2022 : 34

68 % de personnes seules

15 % de familles monoparentales



41 % de moins de 30 ans

17 % de 65 ans et plus



57 % en situation d'emploi

21 % sans emploi



21 % de retraités



CHARENTE-MARITIME

Parc géré :

Mandats totaux : 56

Logements Soliha/BLI : 8

Logements conventionnés : 52

Mandats 2022 : 8



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux 2022 : 16

44 % de personnes seules

19 % de familles monoparentales



31 % de moins de 30 ans

23 % âgés entre 30 et 39 ans



67 % en situation d'emploi

33 % d'inactifs





CORREZE

Parc géré :

Mandats totaux : 117

Logements conventionnés : 96

Mandats 2022 : 23



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux 2022 : 24

63 % de personnes seules

21 % de familles monoparentales



29 % de moins de 30 ans

42 % âgés entre 30 et 39 ans



75 % en situation d'emploi

17 % d'inactifs



DEUX-SEVRES

Parc géré :

Mandats totaux : 159

Logements BLI : 51

Logements conventionnés : 109

Mandats 2022 : 8



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux 2022 : 17

41 % de personnes seules

29 % de couples avec enfants



44 % de moins de 30 ans

38 % âgés entre 40 et 49 ans



46 % en situation d'emploi

40 % d'inactifs



DORDOGNE

Parc géré :

Mandats totaux : 107

Logements communaux : 18

Logements conventionnés : 89

Mandats 2022 : 13



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux 2022 : 29

48 % de personnes seules

17 % de couples avec enfants



31 % de moins de 30 ans

30 % âgés entre 30 et 39 ans



47 % en situation d'emploi

35 % sans emploi

19 % de retraités



GIRONDE

Parc géré :

Mandats totaux : 528

Logements communaux : 28

Logements conventionnés : 449

Mandats 2022 : 44



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux 2022 : 89

48 % de personnes seules

26 % de familles monoparentales



38 % de moins de 30 ans

21 % âgés entre 30 et 39 ans



52 % en situation d'emploi

37 % d'inactifs





LANDES

Parc géré :

Mandats totaux : 424

Logements Soliha/BLI : 137

Logements conventionnés : 367

Mandats 2022 : 32



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux en 2022 : 73

56 % de personnes seules

16 % de familles monoparentales



26 % moins de 30 ans

25 % âgés entre 50 et 64 ans



68 % en situation d'emploi

19 % de retraités



LOT ET GARONNE

Parc géré :

Mandats totaux : 44

Logements conventionnés : 44

Mandats 2022 : 6



Ménages locataires :

Entrées dans les lieux en 2022 : 2

38 % de personnes seules

29 % de familles monoparentales



25 % âgés entre 50 et 64 ans

20 % de 65 ans et plus



46 % en situation d'emploi

44 % d'inactifs



5. LES ACTIONS MENÉES EN 2022

L'obtention de la certification Qualicert en avril 2022 :



Durant l'année 2022, soit quatre années après sa création, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a décidé de s'engager dans une démarche qualité, afin d'offrir à ses clients et partenaires qui sollicitent son expérience et expertise, des prestations de service de qualité.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a ainsi obtenu une certification de services Qualicert pour ses missions répondant au référentiel « *services d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à finalité sociale et d'insertion par le logement* ».

L'obtention de la certification qualité au sein de l' AIS Nouvelle Aquitaine vient également compléter la démarche qualité engagée par les différentes associations départementales SOLIHA de la région.

Le développement numérique de Soliha AIS Nouvelle Aquitaine :

Parallèlement à l'obtention de la certification qualité, l'année 2022 a été marquée par la volonté de développer ses outils numériques et informatiques, d'une part afin de proposer des prestations qualitatives à ses clients (extranet, plateformes numériques), et d'autre part, afin d'accroître son efficacité (intranet) et sa visibilité (site internet).

Fin 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a ainsi obtenu un financement de la Fondation Bruneau pour la réalisation de son développement numérique. Une subvention de 20.000 € a ainsi été obtenue, permettant d'assurer un

développement efficient orienté sur quatre axes, à savoir :

- la création d'un serveur commun à l'échelle régionale, permettant l'échange de documents et d'informations entre les différentes antennes et le siège social
- l'extension du logiciel métier Dovadis déjà existant, via la souscription à trois nouveaux modules, permettant de gagner en efficacité au quotidien
- la création d'un extranet au service des propriétaires et des locataires
- la création d'un site internet, visant à accroître sa visibilité auprès des partenaires et des clients potentiels

Parmi ces 4 actions prévues, la moitié ont été réalisées par SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine sur l'année 2022 : le nouveau serveur a en effet été créé à la mi année et deux modules ont également été souscrits en extension du logiciel métier existant, afin d'assurer un travail plus efficient des collaborateurs. La poursuite de ces actions étant prévues sur l'année 2023.

Les faits marquants réalisés sur les différentes antennes départementales :

L'année 2022 a été marquée par la réalisation de plusieurs actions et faits marquants sur les différentes antennes locales, valorisant les missions de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, mais aussi par les différentes équipes du mouvement SOLIHA. Ci-dessous sont décrites quelques-unes de ces actions menées sur différents territoires de Nouvelle Aquitaine l'année passée.

En Corrèze : livraison d'un immeuble de grand standing en loyer social à Brive-la-Gaillarde

En fin d'année 2022, soit après plusieurs mois de travaux réalisés par

l'intermédiaire d'une convention avec l'Anah, un immeuble de grand standing situé en centre-ville de Brive la Gaillarde a pu être livré, abritant 3 logements en loyer social.

La mise en location de ces appartements a ainsi été effective en début d'année 2023 au profit de ménages en situation de précarité.



Immeuble rénové à Brive la Gaillarde

En Dordogne : livraison d'un immeuble de 6 logements conventionnés, dont un logement habilité PRM

Sur la commune de Périgueux, en hyper centre-ville, un projet de rénovation de 6 logements privés conventionnés en loyer social a pu être livré au cours de l'année 2022, dont un logement situé en rez-de-chaussée entièrement habilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR). ce dernier a pu être mis en location au profit d'une personne âgée handicapée.



Logement PMR à Périgueux

En Charente : livraison de 6 domiciles groupés sur la commune de Brossac

En décembre 2022, la commune de Brossac a vu naître un projet de Domicile Groupé pour Personnes Agées, suite à la réhabilitation de l'ancienne mairie. Un petit collectif de 6 logements et d'une salle commune a ainsi vu le jour à destination des personnes âgées.

Le domicile groupé répond ainsi à un besoin d'hébergement pour des personnes âgées, dont le logement actuel ne convient plus, mais dont la capacité d'autonomie est suffisante pour accéder à un logement individuel.

Ces logements indépendants sont à loyers maîtrisés et destinés à des personnes retraitées de plus de 65 ans aux revenus modestes.



Domiciles groupés à Brossac

La location de logements au profit de réfugiés Ukrainiens

Face au contexte de la guerre en Ukraine, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a participé à l'hébergement de plusieurs familles Ukrainiennes au cours de l'année 2022, en collaboration avec la DIAHL et les DDETS locales, notamment sur les départements de la Dordogne et de la Charente.

En Charente, en fin d'année 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a procédé à la location de quatre logements en sous-locations au profit de quatre ménages Ukrainiens, représentant un total de 8 personnes. Sur ces quatre locations, la moitié a été réalisée dans le parc privé sur le secteur d'Angoulême, et l'autre moitié dans le parc Soliha BLI sur la commune de Tourriers.

La location a été réalisée via un dispositif de sous-location avec différentes associations partenaires sur le secteur, à savoir : Angoulême Solidarité, la Fondation COS et la MJC Mozaïque.

En Dordogne, une famille Ukrainienne a également été logée sur le secteur de Saint Médard de Mussidan par SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, grâce à un logement vacant mis à disposition par la Communauté de Commune de l'Isle et Crempse. Le logement a été mis à disposition de la famille par la collectivité.

Le maintien et le développement des partenariats locaux

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a également développé son réseau de partenariat en 2022, à la fois auprès des partenaires financiers et des associations.

Ainsi, dans les Deux-Sèvres, une nouvelle convention a été signée avec la DDETS pour une durée de deux ans, visant à la captation de 20 logements par an.

En Dordogne, un nouveau partenariat avec l'association APARE a été conclu, débouchant sur la location de 3 logements avec cette association au cours de l'année, pour des publics en provenance du CIAO.

Enfin, sur le territoire de la Gironde, l'année 2022 marque la fin du dispositif « *Logement d'Abord* » qui avait été initié en 2018, avec Bordeaux Métropole et le Conseil Départemental de la Gironde. Le partenariat avec les collectivités devrait toutefois être maintenu pour l'année 2023 avec la prolongation de la plateforme de captation Louer Clé en Main et la mise en place d'un nouveau dispositif dans la prolongation de celui déjà existant.

II. LE RAPPORT DE GESTION

1. LA SITUATION DE L'ASSOCIATION AU COURS DE L'ANNÉE ÉCOULÉE

Les produits d'exploitation :

Les produits d'exploitation de l'association s'élèvent à 1 223 664 € contre 1 126 404 € en 2021 (+97K, +9%) : Les produits d'activité s'élèvent à 760 298 € contre 714 572 € en 2021 (+46K, +6%),

- Augmentation de 65K€ des honoraires de gestion grâce à la progression du parc passant de 1454 à 1555 logements gérés (+101 lots),

- Diminution de 20K€ de prestations d'activité de la gestion locative suite à une moins forte progression du parc en 2022 qu'en 2021 (+139 lots)

Les subventions de fonctionnement s'élèvent à 329 647 € contre 350 845 € en 2021 (-6%), la diminution provient essentiellement de la subvention pour la mise en place d'une nouvelle agence en Corrèze en 2021 (20K).

Les autres produits d'exploitation s'élèvent 102 447 € contre 60 987 € en 2021 (+41K, +68%) : 2K de reprises de provisions d'exploitation (+29K l'an passé) liées principalement au dénouement des transferts de mandat au Béarn et Pays Basque ; 46K de transferts de charges de personnel (32K l'an passé) principalement liés aux arrêts maladie ; 54K de produits divers de gestion locative (-13K€ en charge).

Les charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation de l'association s'élèvent à 1 121 967 € contre 1 076 054

€ en 2021 (+46K, +4%) :

Les achats et charges externes s'élèvent à 272 072 € contre 246 567 € en 2021 (+10%), les principales augmentations sont liées à :

- Augmentation des honoraires divers de 20K : avocat, externalisation de la paie, et recours à l'intérim
- Augmentation des locations locaux et véhicules de 7K
- Augmentation du carburant et frais de déplacement de 5K
- Augmentation des achats de fournitures et petits matériels de 3K
- Diminution des couts de formations de 8K
- Diminution des couts de maintenance et d'hébergement informatiques de 7K

Les salaires et charges sociales et fiscales s'élèvent à 746 544 € contre 731 990 € en 2021 (+2%), stable suite aux remplacements des arrêts maladie.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent 103 351 € contre 97 497 € en 2021 (+6%) :

- 20K de provisions pour risques et charges d'exploitation sur la gestion locative (+58K l'an passé),
- 30K€ de provisions pour créance douteuse (2K l'an passé), pas de perte sur créances (+6K l'an passé),
- 22K de cotisations (+26K l'an passé),
- 25K de charges diverses de gestion locative (1K l'an passé // 54K en produits),
- 6K de dotations aux amortissements (4K l'an passé)

Le résultat financier :

Le résultat financier est de 1 061 € contre 302 € l'an passé : 1380 € de produits financiers (417 € en 2021), et 318€ d'intérêt sur emprunt (115 € en 2021).

Le résultat exceptionnel :

Le résultat exceptionnel est de 3 113 contre une perte de 1 582 € l'an passé : le résultat correspond à la quote-part de subvention d'investissement informatique reprise cette année.

Le résultat net :

Le bénéfice de l'année 2022 est de 105 797 €, contre 49 031 € en 2021, soit une progression de 95K, 8%, avec un total des produits de 1 228 157 €, contre 1 132 225 € l'an passé, et un total de charges à 1 122 359 €, contre 1 083 195 € l'an passé.

2. LE BUDGET PRÉVISIONNEL 2023 :

Le budget prévisionnel pour l'année 2023 prévoit un résultat excédentaire de 13 004 euros.

Le budget prévoit 1 194K de produits, dont 780K de produits de l'activité de la gestion locative avec un objectif de 1616 lots à la fin de l'année 2023 et 384K de subventions.

En contrepartie, 1 181K de charges, dont 735K de charges de personnel, et 446K d'achats et autres charges d'exploitation, avec notamment la mise en place de la direction financière mutualisée.

III. LES ÉVOLUTIONS PRÉVISIONNELLES DE L'ACTIVITÉ

1. LE RENFORCEMENT DE L'ÉQUIPE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine envisage le recrutement de deux étudiants en contrat d'alternance à compter de septembre 2023 sur les secteurs de Corrèze/Dordogne et de Gironde, afin de faire face à l'augmentation significative du nombre de nouveaux logements captés durant les deux dernières années sur ces différents secteurs géographiques.

L'alternant(e) intervenant sur le secteur Corrèze/Dordogne sera ainsi localisé(e) dans les locaux de l'antenne AIS de

Corrèze basée à Tulle, mais interviendra sur les deux départements de Corrèze et de Dordogne, afin de venir en renfort des deux gestionnaires terrain présentes sur ces secteurs.

Parallèlement, l'alternant(e) intervenant sur l'antenne AIS de la Gironde sera localisé(e) sur l'antenne AIS de Gironde afin de venir en appui des trois gestionnaires terrain, mais également en renfort du pôle administratif situé au siège social de Bordeaux, en cas de besoin.

2. LA POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT NUMÉRIQUE

Dans la continuité du développement numérique initié en 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine souhaite poursuivre son essor informatique en 2023, via trois actions complémentaires, à savoir :

- la souscription d'un dernier module au logiciel métier Dovadis,
- la création d'un extranet pour les propriétaires bailleurs et les locataires,
- la mise en oeuvre d'un site internet propre à SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine.

Ces actions vont de pair avec l'obtention de la certification *Qualicert*, et la volonté d'offrir un service toujours plus qualitatif aux clients et partenaires de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine.





ANNEXES

P.24

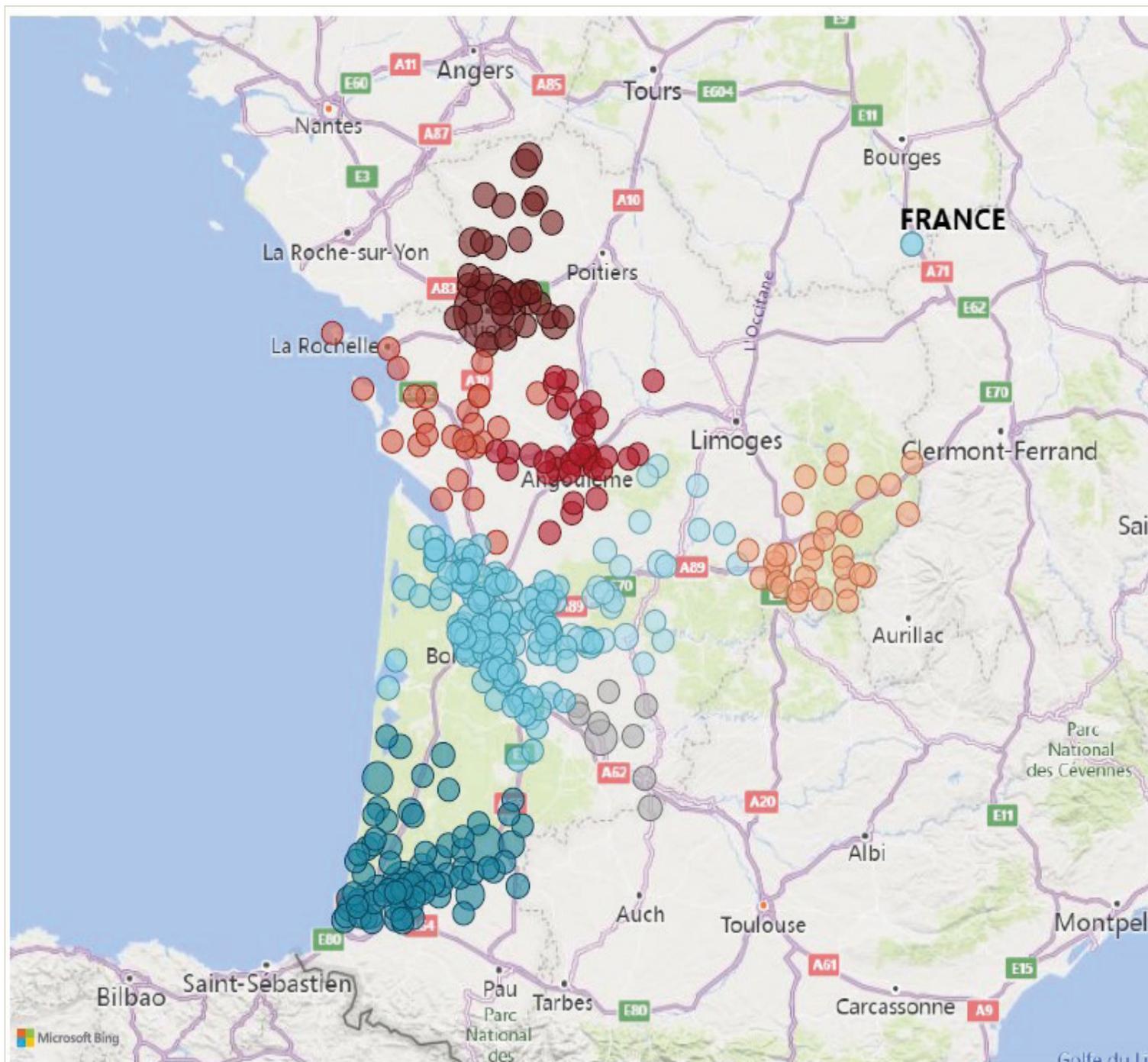
CARTE DES MANDATS

P.26

CARTE DES MANDATS 2022

nexes

Annexe 1 : Carte des Mandats :





CHARENTE
120

DORDOGNE
107

CHARENTE-MARITIME
56

GIRONDE
528

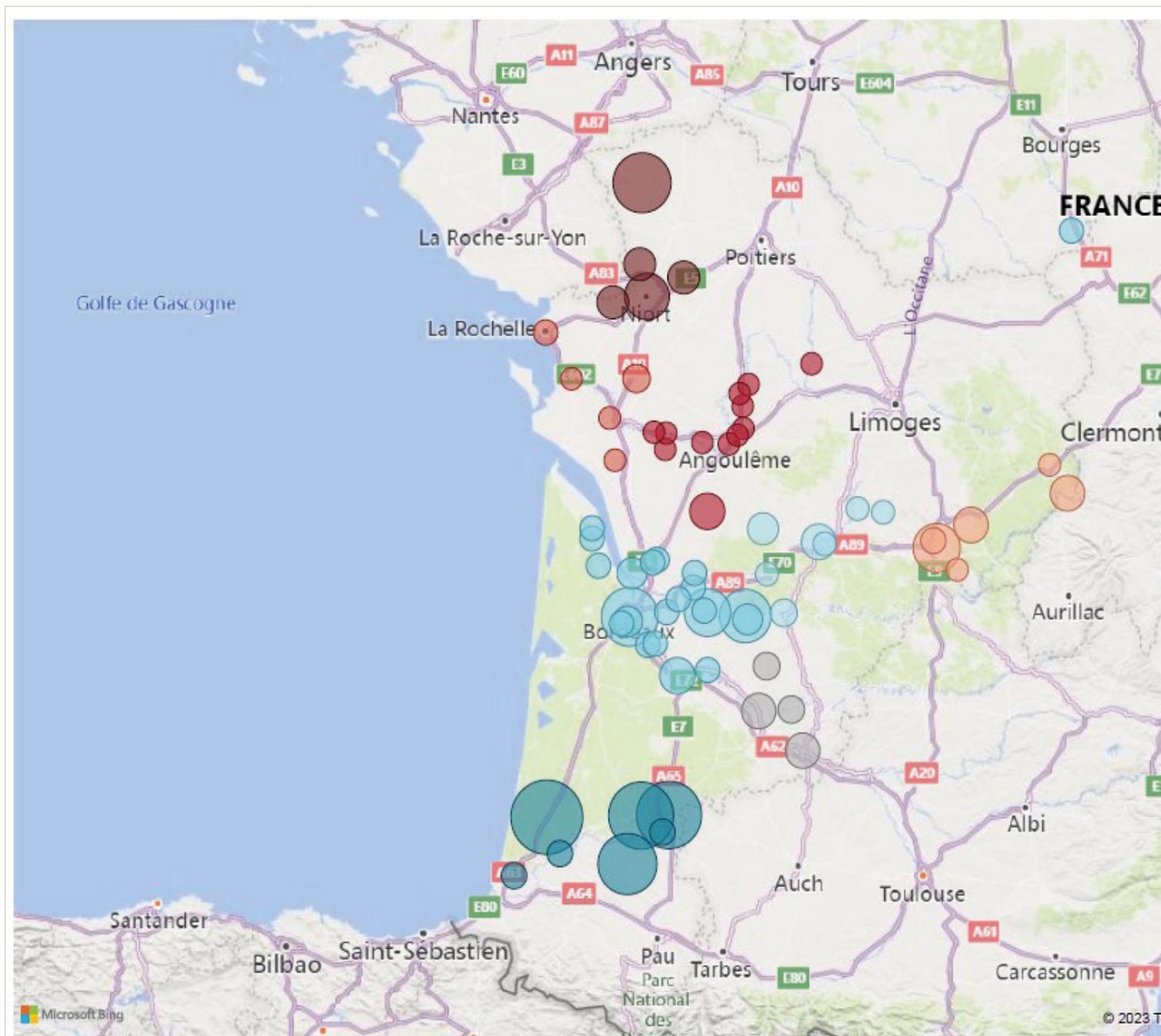
CORREZE
117

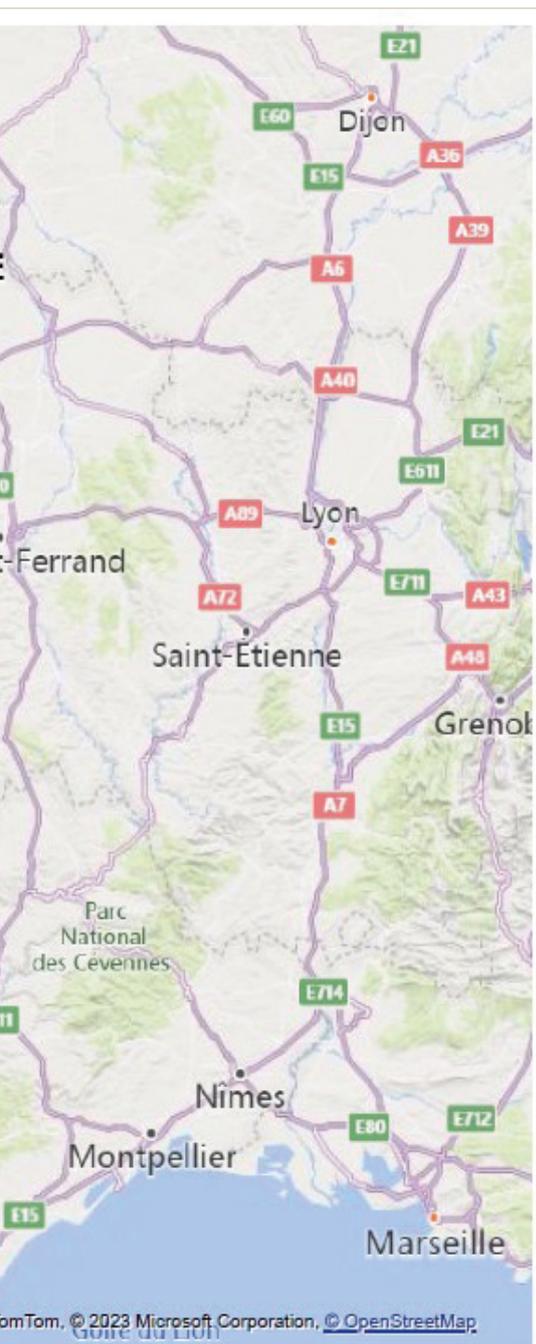
LANDES
424

DEUX-SEVRES
159

LOT-ET-GARONNE
44

Annexe 2 : Carte des Mandats 2022 :





CHARENTE

17

CHARENTE-MARITIME

8

CORREZE

23

DEUX-SEVRES

8

DORDOGNE

13

GIRONDE

42

LANDES

31

LOT-ET-GARONNE

6

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine
185 Boulevard Maréchal Leclerc
33 000 Bordeaux

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT