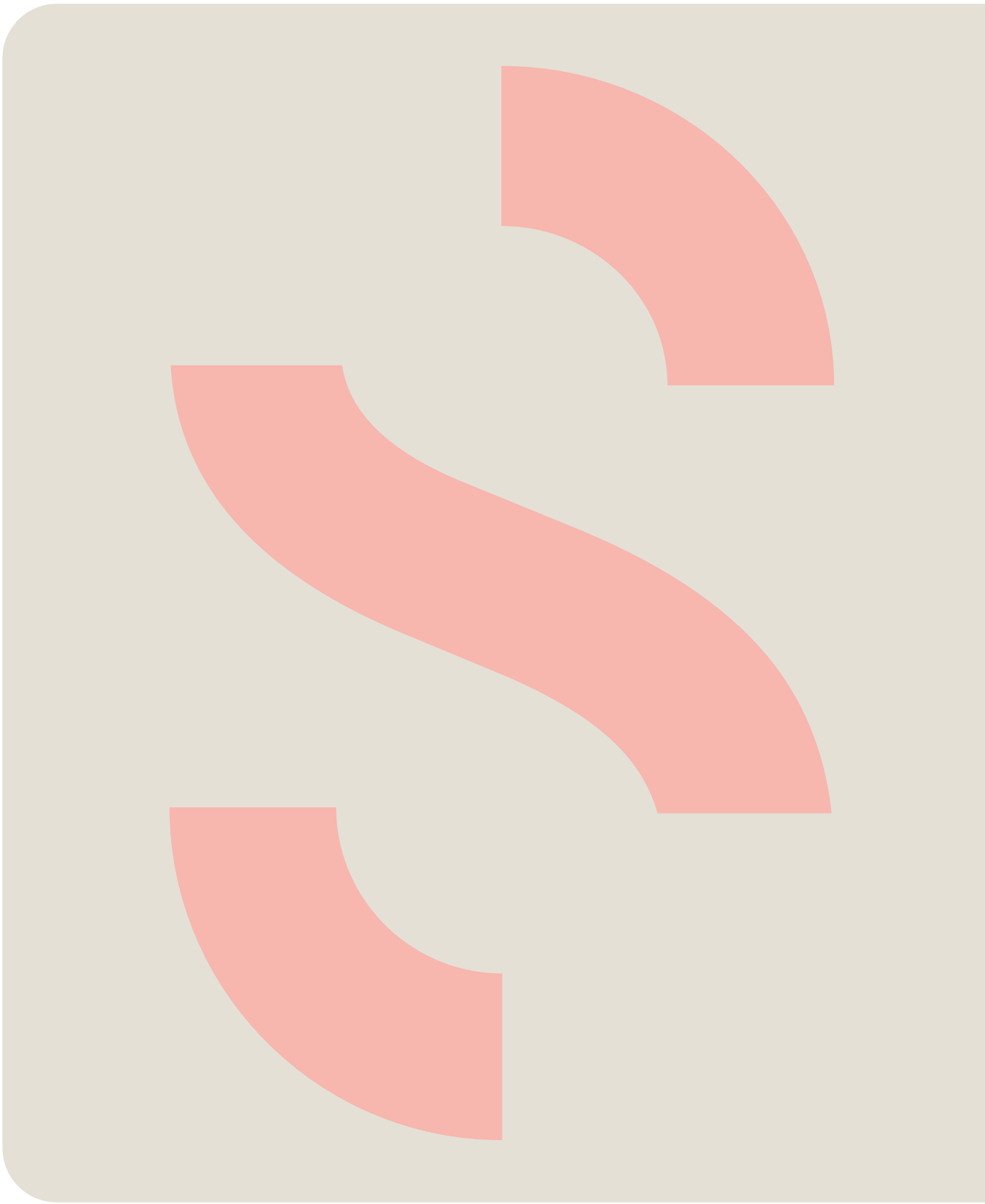




RAPPORT D'ACTIVITE ANNEE 2025

SOLIHA AIS
NOUVELLE AQUITAINE

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



So

04	RAPPORT MORAL
08	INTRODUCTION
09	NOTRE STRUCTURE
09	Notre gouvernance
10	Notre équipe
11	Notre implantation géographique
12	BILAN D'ACTIVITE
12	Le contexte réglementaire en 2025
12	Les données de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine
16	Le détail des chiffres par département
20	Les actions menées en 2025
22	RAPPORT DE GESTION
22	Situation de l'association au cours de l'année écoulée
23	Le budget prévisionnel 2026
24	DEMARCHE QUALITE
24	Certification Qualicert
24	Le contentieux
24	Enquêtes de satisfaction
25	2001-2026 : RETOUR SUR 25 ANNEES D'ACTIVITE

mmmaire

RAPPORT MORAL



**Assemblée
Générale
2025**

SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine poursuit son développement et confirme, année après année, la pertinence et l'utilité sociale de son action sur le territoire régional. Fin 2025, le périmètre d'intervention s'étend sur 10 départements, sur les 12 que compte la région, et l'association s'appuie sur une organisation territoriale structurée autour de 6 antennes de gestion, assurant une couverture de proximité et une réactivité adaptée aux besoins locaux.

L'objectif fondamental de l'association demeure inchangé : favoriser l'accès à un logement pérenne, de qualité et abordable pour les ménages les plus démunis, tout en sécurisant les propriétaires privés. À cette fin, elle met en œuvre une Gestion Locative Adaptée, combinant expertise immobilière et accompagnement social renforcé. Cet accompagnement, individualisé et de proximité, vise à soutenir les ménages dans leur parcours résidentiel et à favoriser leur inclusion sociale durable.

Grâce à son intervention, plusieurs associations du Mouvement SOLIHA en Nouvelle-Aquitaine peuvent aujourd'hui justifier de la mise en œuvre des cinq métiers socles, leur permettant ainsi de proposer à leurs partenaires locaux un service global, cohérent et adapté aux besoins des publics les plus fragiles.

En tant qu'agence immobilière sociale, l'association bénéficie de la reconnaissance en tant que Service Social d'Intérêt Général et dispose de l'agrément préfectoral « intermédiation locative et gestion locative sociale ». À ce titre, elle s'inscrit pleinement dans une mission d'utilité sociale, contribuant notamment à :

- ▶ L'amélioration des conditions d'habitat,
- ▶ L'amélioration des conditions de vie des populations vulnérables,
- ▶ La lutte contre les exclusions et les inégalités,
- ▶ Le renforcement du lien social et de la cohésion territoriale,
- ▶ Le développement durable et la transition énergétique,
- ▶ L'émergence de politiques innovantes en matière d'habitat.

L'intérêt social de l'association se traduit concrètement par le profil des ménages accompagnés. Le public prioritaire relève majoritairement des Plans Départementaux d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées. L'association privilégie ainsi la mobilisation de logements conventionnés sociaux et très sociaux, représentant 71 % du parc géré.

En 2025 :

- ▶ 42 % des ménages logés étaient sans solution de logement, issus de structures collectives ou hébergés chez des tiers,
- ▶ Près de 10 % vivaient dans des conditions d'habitat très dégradées,
- ▶ Près de 40 % étaient sans emploi ou en situation de précarité professionnelle.

Pour répondre à une demande en constante augmentation, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** mobilise différents types de parc :

- 78 % issus de bailleurs privés,
- 7 % appartenant aux collectivités locales,
- 15 % issus du mouvement SOLIHA.

Cette diversité permet de proposer des solutions de logement adaptées, notamment dans les territoires en tension où l'offre sociale est insuffisante.

Le développement du parc constitue un objectif stratégique majeur. Grâce à une dynamique de captation soutenue, appuyée sur un réseau partenarial solide et un travail collaboratif avec les acteurs locaux, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** poursuit sa progression, atteignant 1 759 mandats à fin 2025.

Face à l'évolution des besoins et à la demande de sa gouvernance, l'association a engagé une diversification de ses missions. Les actions déployées ces deux dernières années, notamment en faveur de l'habitat saisonnier dans les Landes et de dispositifs de location/sous-location pour des ménages migrants en Corrèze, témoignent de cette capacité d'adaptation.

Dans cette continuité, plusieurs orientations structurantes ont été définies pour 2026 :

- La création d'une nouvelle antenne de gestion dans le Lot-et-Garonne,
- Le recrutement d'un travailleur social dans l'antenne de Charente pour renforcer l'accompagnement des publics les plus fragiles,
- Le développement de solutions d'habitats modulaires pour les saisonniers et les ménages en transition (projet partenarial en cours avec la DREETS de Nouvelle-Aquitaine),
- Le renforcement des actions de communication et des outils de valorisation.

Ces perspectives s'appuient sur une situation financière solide. L'exercice 2025 se clôture ainsi avec un résultat d'exploitation positif de 83 K€ et un excédent net de 103 K€.

Par ailleurs, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** confirme la qualité de ses services : engagée dans une démarche de certification depuis 2022, elle a obtenu en 2025 le renouvellement de son label QUALICERT, avec pour résultats :

- 83 % de propriétaires satisfaits,
- 100 % de partenaires financeurs satisfaits.

Forte de son ancrage territorial, de son appartenance au Mouvement associatif SOLIHA et de la mobilisation de ses partenaires, **SOLIHA, Agence Immobilière Sociale, Nouvelle-Aquitaine** poursuit ainsi son engagement en faveur de l'accès et du maintien durable dans le logement des publics les plus fragiles, en cohérence avec ses valeurs fondatrices.

Enfin, ce bilan positif n'aurait pu être atteint sans l'engagement quotidien, le professionnalisme et la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs, ainsi que le soutien constant des membres de la gouvernance et de nos partenaires. Qu'ils en soient ici chaleureusement remerciés, car c'est bien cette mobilisation collective qui est la clé de la réussite et du développement de notre action.

Christophe DUPORTAL
Président,



© Julie BRUHIER

INTRODUCTION

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine est une agence immobilière sociale organisée au niveau régional avec un déploiement dans les différents départements de la région Nouvelle Aquitaine. Elle détient une carte professionnelle lui permettant d'exercer l'activité de gestion immobilière et est agréé « Organisme d'Intermédiation Locative » par la Préfecture de Région depuis le 21 mars 2011, et renouvelée le 25 avril 2023.

Elle a vocation à développer une offre de logements à loyer maîtrisé et une gestion locative adaptée, avec un accompagnement individualisé des ménages locataires. Pour parvenir à ces objectifs, l'AIS mobilise le parc privé et/ou communal de façon à favoriser le développement d'une offre locative abordable. Elle propose des prestations de services en gestion immobilière (choix des locataires, rédaction des baux et des états des lieux, suivi locatif, régularisation des charges, etc.) et contribue à la sécurisation des biens (montage des dossiers APL, VISALE, FSL et suivi des impayés de loyers).

Fort de ses partenariats avec les différentes institutions au niveau local (Conseils Départementaux, Métropoles, DDETSPP), elle participe également à plusieurs commissions régulières liées au logement, à l'élaboration et au suivi des documents de planification liés à l'habitat (PLH, CIL, PDALHPD), ainsi qu'à certains ateliers liés à la thématique du logement (Journées Girondines de l'habitat, séminaire habitat jeunes).

Au 31 décembre 2025, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gère un parc de **1759 mandats** de gestion pour 1724 logements répartis sur huit départements (la Charente, la Charente-Maritime, la Corrèze, les Deux-Sèvres, la Dordogne, la Gironde, les Landes et le Lot et Garonne).

Organisée autour d'un siège social situé à Bordeaux, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine disposait également de six agences locales fin 2025, hébergées dans les différentes associations Soliha Départementales, sur les territoires regroupant le plus de logements (Charente, Corrèze, Deux-Sèvres, Dordogne, Gironde et Landes).



1724

logements gérés sur
**8 départements de
Nouvelle-Aquitaine**



78 %

de logements
**appartenant à des
propriétaires privés**



83 %

de logements
**conventionnés à
loyers maîtrisés**

NOTRE STRUCTURE

NOTRE GOUVERNANCE



La gestion bénévole de l'association SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine est portée par un Conseil d'Administration, dont les membres sont issus de chaque territoire et participent également aux Conseils d'Administration des différentes associations SOLIHA départementales.

Le Conseil d'Administration de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a été renouvelé le 11 avril 2025 au cours duquel notre nouveau Président, Monsieur DUPORTAL, a succédé à Monsieur ANDRE, après 6 années de gouvernance au sein de la structure.

MEMBRES DU BUREAU

PRESIDENT

Christophe DUPORTAL

VICE-PRESIDENT

Nicolas RENAUDIN

TRESORIER ET REFERENT QUALITE

Bernard CAUTY

SECRETAIRE

Christine SALVIGNOL

ADMINISTRATEURS

Martine HERVIANT

Sylvane MARTIN-LAVAL

Jean-Claude BESSE

Véronique CHABREYROU

Michel HARMAND



Rejoindre SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, c'est avant tout s'engager au service d'un projet collectif qui allie logement, solidarité et dignité.

Je mesure la responsabilité qui m'est confiée et je souhaite inscrire mon action dans la continuité des valeurs portées par cette association et le mouvement SOLIHA, au bénéfice des ménages que nous accompagnons chaque jour.



Christophe DUPORTAL
Président,

NOTRE EQUIPE



En termes d'effectifs, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine regroupait 21 salariés à fin 2025, aux profils multiples, permettant ainsi de mutualiser l'ensemble des moyens et de bénéficier de compétences individuelles complémentaires.

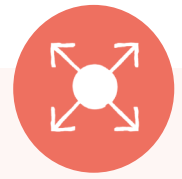
A fin 2025, l'équipe de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine était ainsi composée comme suit :

- o Une directrice régionale, basée à Bordeaux
- o Une directrice adjointe, basée dans les Deux-Sèvres, responsable du service administratif et de la gestion locative de proximité
- o Une responsable développement/communication, basée au siège social à Bordeaux
- o Un pôle administratif composé : d'une standardiste et de quatre gestionnaires administratifs, basées au siège social à Bordeaux
- o Une gestionnaire terrain responsable d'équipe sur l'antenne Gironde
- o Une gestionnaire terrain coordinatrice sur l'antennes Landes
- o Dix gestionnaires terrain et deux alternantes, réparties sur les six antennes départementales, permettant d'assurer une gestion locative de proximité



Photos d'équipe, décembre 2025

NOTRE IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE

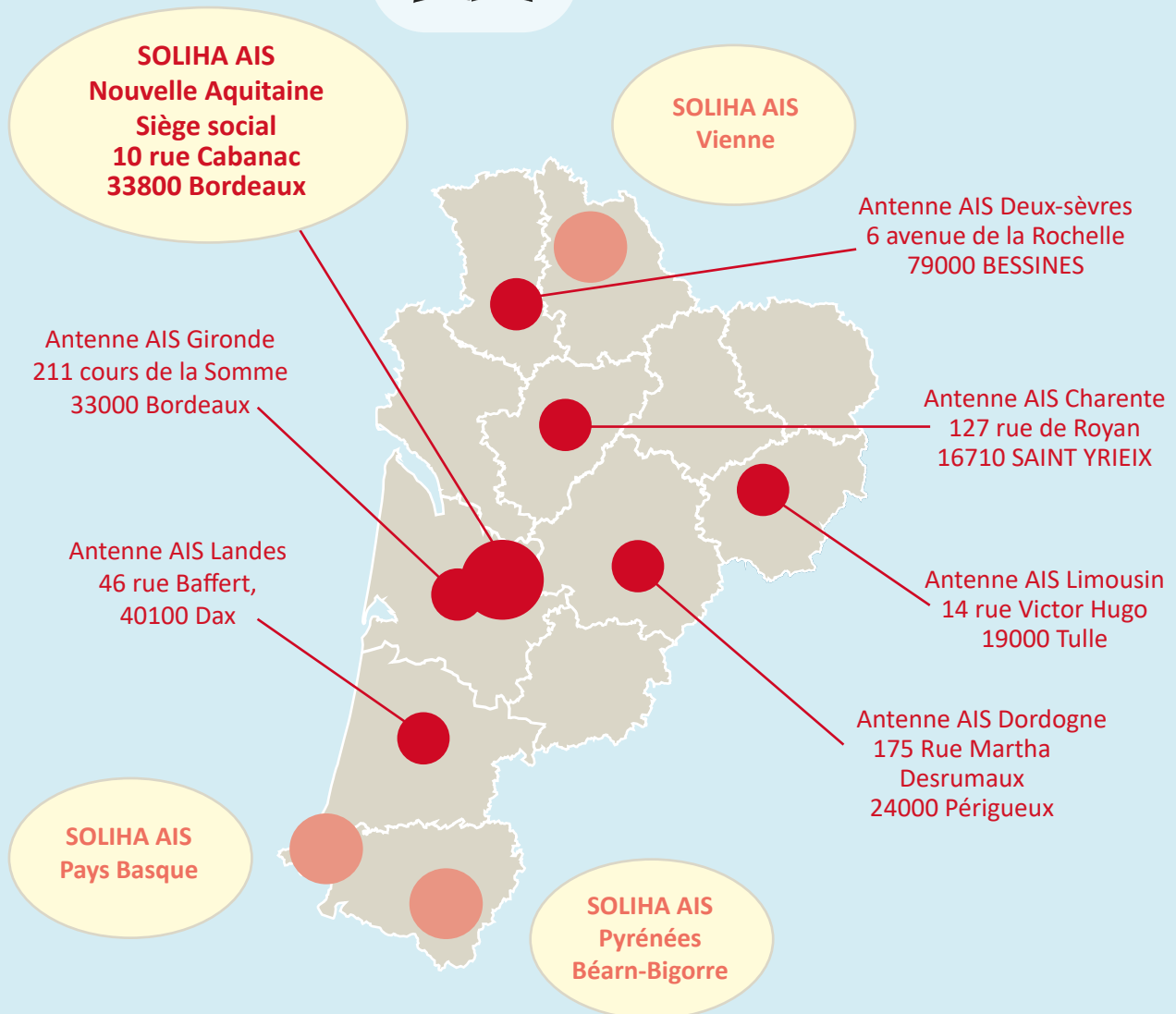


En termes d'organisation géographique, au 31 décembre 2025, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine couvre dix départements de la région Nouvelle-Aquitaine, avec une intervention sur huit d'entre eux (Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Dordogne, Deux-Sèvres, Gironde, Landes et Lot-et-Garonne) grâce à l'implantation de 6 agences locales dans les locaux des associations SOLIHA départementales.

Il est à noter que trois autres Agences Immobilières Sociales du Mouvement SOLIHA interviennent également sur les départements de la Vienne et des Pyrénées Atlantiques, afin d'assurer une couverture optimale de la région Nouvelle-Aquitaine.



Carte des AIS en Nouvelle Aquitaine



BILAN D'ACTIVITE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE EN 2025

L'arrêt de Ma Prime Rénov' et l'incertitude des aides à la rénovation énergétique

En juillet 2025, le gouvernement, confronté à des ressources limitées, annonçait la suspension de Ma Prime Rénov' pour la fin d'année. Ce dispositif d'aide la rénovation énergétique a toutefois rouvert en septembre 2025, mais uniquement à destination des propriétaires occupants les plus modestes, excluant ainsi les propriétaires bailleurs.

Les incertitudes quant au maintien de cette prime, cumulées aux instabilités politiques au cours du second semestre 2025 ont conduits nombre de propriétaires à repousser leur projet de rénovation énergétique. Parallèlement, les annonces sur la réforme d'un nouveau statut du bailleur privé ont également conduit les propriétaires bailleurs à reporter leur projet locatif en 2026, réduisant ainsi le rythme de captation des logements sur la fin 2025

Le maintien du dispositif Bail' Rénov

Le dispositif expérimental Bail'Rénov, lancé sur certains territoires en 2024, a été maintenu sur l'année 2025, invitant ainsi les propriétaires bailleurs à bénéficier de visites conseils gratuites destinées à améliorer la performance énergétique de leur logement locatif.

Egalement destiné aux locataires, Bail'Rénov permet aussi de bénéficier de conseils sur l'occupation du logement en vue de maîtriser les coûts énergétiques.

SOLIHA, désigné opérateur de ce dispositif au niveau national, a ainsi effectué plusieurs visites dans des logements locatifs du parc de l' AIS Nouvelle Aquitaine, notamment sur les territoires expérimentaux de Gironde et du Lot-et-Garonne.

Plusieurs ménages locataires et propriétaires de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine ont ainsi été accompagnés durant l'année 2025 à travers ce dispositif, conduisant pour certains logements à une amélioration de la performance énergétique des logements.

LES DONNEES DE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine enregistrait **1759 mandats** fin 2025, pour 1724 logement, grâce à la captation de 143 nouveaux mandats durant l'année 2025. Parallèlement, ce sont 93 mandats qui ont été résiliés sur la même année.

Les antennes des départements Landes et Gironde concentrent à elles deux plus de la moitié des logements, avec respectivement 542 et 524 logements à fin 2025. L'antenne des Deux-Sèvres reste, quant à elle, la troisième en nombre de logements gérés avec 167 mandats, suivies par celles de Corrèze, Charente et Dordogne, qui concentrent chacune entre 120 et 140 mandats. Enfin, les antennes de la Charente-Maritime et du Lot-et-Garonne recensent

85 mandats pour la première et 62 pour la seconde. Il est à noter que sur l'année 2025, les mandats sur ces deux antennes restent gérés à distance par les antennes voisines des Deux-Sèvres et de la Gironde.

Caractéristiques des propriétaires bailleurs :

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gère essentiellement des logements issus du parc privé, appartenant à des propriétaires (78%). Par ailleurs, 15% des logements gérés appartiennent au mouvement SOLIHA, à travers la filiale SOLIHA BLI (Bâtitseur Logement d'Insertion) du groupe, ou via la propriété directe des associations SOLIHA départementales. Enfin, l' AIS

Nouvelle Aquitaine gère également des logements appartenant à des collectivités (communes ou EPCI).

Concernant les caractéristiques des propriétaires bailleurs de 2025, on note également que 92% d'entre eux sont originaires de Nouvelle Aquitaine et près de 65% sont âgés de plus de 50 ans.

Caractéristiques du parc géré :

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine gèrent près de 83% de logements conventionnés. Parmi ce parc de logements conventionnés, 48% correspondent à des logements en loyer social, suivi par des logements en loyer très social (21%). Les logements en loyer intermédiaire représentent, quant à eux, la part la moins représentée des logements conventionnés (14%).

En termes de typologie, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine détient plus d'un tiers de logements de type 3 (35%), suivi par les logements de type 2 (30%). Les logements de type 4 représentent 20% du parc géré, tandis que les petits logements de type 1/ studio et les grands logements de type 5 demeurent les moins nombreux et sont autant représentés, avec respectivement 5% du parc géré.

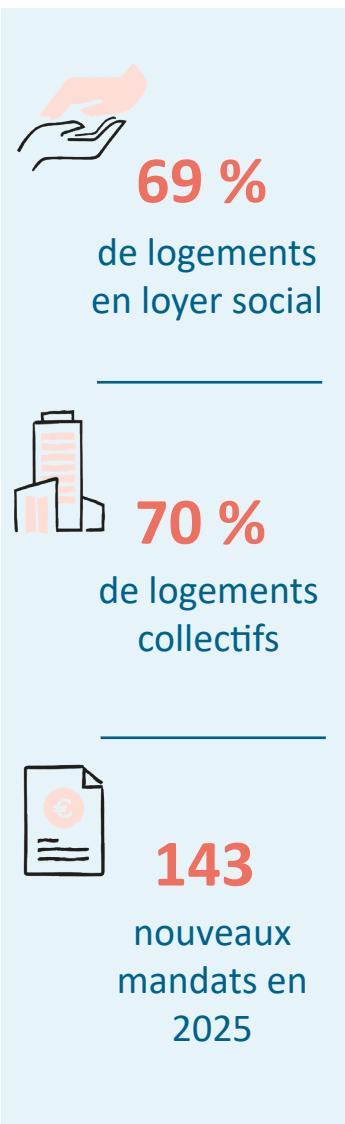
Nouveaux logements captés en 2025:

En 2025, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine enregistrait 143 nouveaux mandats au cours de l'année.

Concernant la répartition géographique des nouveaux mandats, à l'instar de l'année passée, l'antenne des Landes est celle qui a enregistré le plus de mandats sur l'année 2025 (53 mandats), notamment lié à la captation d'une vingtaine de logements communaux.

La majorité des logements captés en 2025 restait toutefois des logements appartenant à des bailleurs privés (68%), les logements communaux ne représentant que 23% des captations de l'année passée. Les logements propriété de SOLIHA représentaient, quant à eux, 8% des nouveaux logements sur 2025.

On constate une répartition égale entre les logements conventionnés et les logements en loyers libres, qui s'explique par une captation importante de logements communaux non conventionnés et de logements meublés incompatibles avec le conventionnement Anah. Il est à noter toutefois que la part des logements en loyer social représentait près de 60% des logements conventionnés de 2025 et que le loyer moyen des logements captés sur cette année s'élevait à 391 € mensuel.



Concernant la typologie des logements, on relève une majorité de logements collectifs (65%), ainsi qu'une majorité de T3 (38%) pour une surface moyenne de 69 m².

Enfin, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a également enregistré la perte de 93 mandats sur l'année dernière, portant très majoritairement sur du parc privé ancien, suite à des mises en vente à l'initiative des propriétaires bailleurs.

Caractéristiques des ménages locataires :

Parmi l'ensemble des ménages locataires du parc de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, plus de la moitié sont des personnes seules (58%). Les ménages en couple représentent, quant à eux, un quart des ménages locataires, suivis par les personnes séparées et familles monoparentales (17%).

Concernant la situation des ménages locataires à fin 2025, plus de la moitié d'entre eux étaient en situation d'emploi (56%), mais dont 18% en situation d'emploi précaire, témoignant ainsi de grandes difficultés d'accès au logement dans le parc privé.

Par ailleurs, plus qu'un quart des ménages locataires du parc étaient sans emploi (26%) à fin 2025 et 15% des ménages étaient également des personnes retraitées.

Enfin, il est à noter que plus de la moitié des ménages locataires (55%) étaient bénéficiaires des aides au logement (APL, AL).

Locations et relocations en 2025 :

Sur l'année 2025, SOLIHA AIS Nouvelle

Aquitaine a réalisé 385 entrées dans les lieux de ménages locataires sur l'ensemble du parc.

Concernant les logements loués sur cette année, 39% des entrées dans les lieux ont concerné des logements de petites typologies, de type 1 et 2, provenant pour plus de la moitié de personnes seules.

Parmi l'origine des contacts de candidats locataires, 39% étaient issus des annonces publiées sur le site internet de l'agence. Par ailleurs, 26% des candidats ont postulé à un logement de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine via le bouche à oreille et 24% d'entre eux ont été adressés par un travailleur social ou un partenaire (SIAO notamment).

Ménages entrants en 2025 :

Les nouveaux ménages locataires en 2025 étaient majoritairement des personnes seules (57%), correspondant à la fois à des étudiants, jeunes travailleurs, personnes isolées ou encore retraités, qui rencontrent de plus grandes difficultés d'accès au logement car disposant de moins de ressources que les familles.

Concernant l'âge des nouveaux ménages locataires en 2025, on remarque une répartition assez équivalente entre les différentes tranches d'âge. En effet, les jeunes de moins de 30 ans représentaient ¼ des nouveaux entrants, tandis que les locataires de 30/39 ans et de 50/64 ans représentaient respectivement 22% des nouveaux entrants et les personnes de plus de 65 ans concernaient 15% des nouveaux locataires de 2025.

Par ailleurs, en ce qui concerne la situation économique des nouveaux locataires, il est à noter que 42% d'entre eux étaient en situation d'emploi stable et 17% en situation d'emploi précaire, mais



58 %

de ménages
seuls



15 %

de locataires
retraités



385

entrées dans
les lieux

disposaient néanmoins de ressources limitées les conduisant à se positionner sur des logements essentiellement conventionnés soumis à plafonds de ressources.

Par ailleurs, 26% des nouveaux ménages étaient sans emploi et 5% correspondaient également à de jeunes étudiants.

Enfin, parmi les motifs d'intégration des logements de l'AIS en 2025, 37% concernaient un changement de situation familiale et 17% un rapprochement professionnel. Par ailleurs, 12% mettaient en avant un loyer trop élevé comme motif de demande et 10% un logement mal équipé. D'autre part, concernant l'origine de ces nouveaux ménages, plus d'un quart était hébergé chez un tiers avant d'intégrer un logement de l'AIS et 7% sortaient de structures d'hébergement ou étaient sans solution de logement.

résiliation de mandats de la part des propriétaires, soit 350 départs à l'initiative des locataires.


Les motifs de départ invoqués par les locataires sortants sont multiples : ils concernent principalement le changement de situation professionnelle (13%), l'attribution d'un logement social (10%) ou encore le changement de situation familiale (7%). Il est également à noter que 5% des départs ont été dus à des décès et 5% à des expulsions locatives dans le cadre de procédures contentieuses.

Enfin, on relève que 45% des locataires sortants retournent dans un logement locatif du parc privé et 7% dans le parc social. Par ailleurs, on note que 10% d'entre eux accèdent à la propriété, mais à l'inverse, 8% se retrouvent hébergés par un tiers.


Départs de locataires en 2025 :

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a connu le départ de 394 ménages locataires durant l'année 2025.

Il est à noter que parmi l'ensemble de ces sorties, 44 étaient liées une



26 %
de ménages
sans emploi



35 %
logements de
type 3



394
départs de
locataires

LE DETAIL DES CHIFFRES PAR DEPARTEMENT



Charente



La gestion du parc

126
Mandats de gestion

117
Logements conventionnés

52
Logements Soliha



Les ménages locataires

64%
de personnes seules

24
nouveaux ménages en 2025

28%
de ménages en emploi précaire

30%
de ménages hébergés par un tiers

24%
de ménages retraités



Charente-Maritime



La gestion du parc

85
Mandats de gestion

76
Logements conventionnés

14
Logements captés en 2025



Les ménages locataires

28%
de moins de 30 ans

20%
de ménages sans emploi

62%
de personnes seules

27%
de ménages hébergés par un tiers

11%
d'étudiants en 2025



Corrèze



La gestion du parc

136

Mandats de gestion

106

Logements conventionnés

15

Logements captés en 2025



Les ménages locataires

54%

de personnes seules

25%

de ménages retraités en 2025

16%

sortants de structures ou sans abris en 2025

41

nouveaux ménages en 2025

22%

de ménages sans emploi



Dordogne



La gestion du parc

117

Mandats de gestion

98

Logements conventionnés

7

Logements Soliha



Les ménages locataires

59%

de personnes seules

40%

de ménages sans emploi en 2025

50%

de demandes pour raisons familiales

18%

de ménages retraités

20

nouveaux ménages en 2025



Deux-Sèvre



La gestion du parc

167
Mandats de gestion

126
Logements conventionnés

47
Logements Soliha



Les ménages locataires

26 %
de moins de 30 ans en 2025

59%
de personnes seules

38%
de ménages sans emploi

30%
de ménages en emploi précaire en 2025

31%
sortants de structures ou sans hébergement



Gironde



La gestion du parc

524
Mandats de gestion

470
Logements conventionnés

31
Logements captés en 2025



Les ménages locataires

50%
de personnes seules

38%
de moins de 30 ans en 2025

34%
de ménages hébergés par un tiers

31%
de ménages sans emploi

26%
de ménages sans emploi



Landes



La gestion du parc

542

Mandats de gestion

439

Logements conventionnés

133

Logements Soliha



Les ménages locataires

53%

de personnes seules

28%
de 65 ans et plus

19%
de ménages hébergés par un tiers

20%
de ménages sans emploi en 2025

24%
de ménages retraités en 2025



Lot-et-Garonne



La gestion du parc

62

Mandats de gestion

61

Logements conventionnés

8

Logements captés en 2025



Les ménages locataires

17%

de 65 ans et plus

46%
de personnes seules

28%
de ménages sortants de structures ou d'associations

36%
de ménages sans emploi

15
nouveaux ménages en 2025

LES ACTIONS MENEES EN 2025 À L'AIS NOUVELLE AQUITAINE

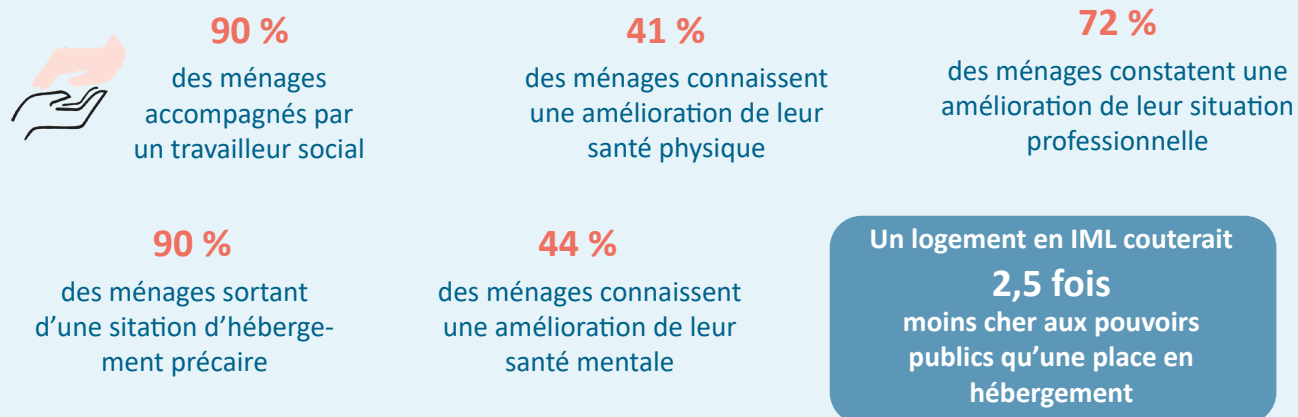
Plusieurs actions de partenariats sur les différentes antennes locales ont eu lieu en 2025, valorisant les missions de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine et le travail des équipes.

Participation à l'étude des impacts sociaux économiques de l'activité d'intermédiation locative (IML), menée par la Fédération SOLIHA

En 2024, la Fédération SOLIHA a initié une étude nationale interne au mouvement SOLIHA, destinée à analyser l'efficacité et l'efficience de l'IML dans le cadre des réflexions sur le maintien et la massification de ce dispositif. L'objectif de cette étude était multiple : il s'agissait tout d'abord de produire des données sur les impacts sociaux et économiques de

l'IML, puis de construire un nouvel argumentaire à destination des partenaires, et enfin, de tirer des conclusions et apprentissages utiles pour les équipes participant à la mise en place de l'IML.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a ainsi participé au COPIIL de cette étude et pris part à la collecte de données sur les impacts sociaux et économiques en interrogeant plusieurs ménages locataires en 2025. Le rendu de l'étude, présenté en décembre 2025 a permis de mettre en avant les constats suivants* :



*Etude réalisée en 2025 sur un échantillon de 1837 ménages accompagnés par les associations sur Mouvement Soliha.

Actions et partenariats menés aux échelles locales

En Gironde : participation à la Journée Girondine de l'Habitat du Conseil Départemental

Chaque année, le Département de la Gironde organise la Journée Girondine de l'Habitat, rassemblant les acteurs du logement autour d'une thématique liée à l'habitat. SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a ainsi participé à cette journée le 02 juillet 2025, organisée autour du thème suivant : « *Innover pour l'habitat avec l'Économie Sociale et Solidaire* ».

En Gironde : participation au séminaire Fonds d'Aide aux Jeunes de Bordeaux Métropole

En octobre 2025, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a participé au séminaire du Fonds d'Aide aux Jeunes (FAJ) organisé par Bordeaux Métropole. Intégré aux compétences métropolitaines en 2017, le Fonds d'Aide aux Jeunes de Bordeaux Métropole a profondément évolué depuis sa création. Ce séminaire, ayant rassemblé près de 70 participants acteurs du logement, dont Soliha AIS Nouvelle Aquitaine, avait pour objectif d'impulser une réflexion autour du logement des jeunes et de l'utilisation de ce fonds spécifique.

En Lot-et-Garonne : participation à l'étude sur l'IML menée par la DDT :

Dans le département du Lot-et-Garonne, la DDT a lancé fin 2024 une étude portant sur l'IML, et plus spécifiquement sur la place et le fonctionnement des AI(V)S, en vue de capter des logements dans le parc privé. SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a ainsi pris part à cette étude aux côtés de l'autre AIVS présente sur le département du Lot-et-Garonne. Plusieurs réunions de travail et entretiens ont été menés courant 2025 par le bureau d'étude en charge de l'élaboration de cette étude, en présence des différents partenaires institutionnels. L'enjeu de cette étude était notamment d'identifier les freins que rencontrent les AI(V)S dans le développement de l'IML et de proposer des pistes d'actions concrètes pour renforcer la captation sur le territoire.

Face au constat du manque de visibilité et de présence sur le département, et dans le cadre de la demande prégnante des partenaires, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a pris la décision d'ouvrir une antenne locale sur le Lot-et-Garonne au 1^{er} janvier 2026 avec le recrutement d'un gestionnaire immobilier à plein temps.

En Corrèze : accompagnement de 5 ménages en sous-location

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a accompagné 5 ménages en location-sous-location sur l'année 2025, dans le cadre de son partenariat avec la DDETSPP de la Corrèze. Situés sur les villes de Bort les Orgues et de Tulle, ces ménages font l'objet



d'un accompagnement renforcé par les équipes de SOLIHA pendant une période allant de 12 à 24 mois, dans le but de tendre vers une autonomie suffisante afin de devenir locataire en titre de leur logement. En 2025, ces ménages, issus de divers horizons, concernaient notamment des familles réfugiées d'Ukraine, un homme isolé vivant précédemment dans un logement insalubre, un homme provenant du parc social, ou encore un homme d'origine somalienne hébergé dans un CHRS à son arrivée en France.

Ce dispositif de sous-location est assuré par les deux gestionnaires immobiliers de Soliha AIS Nouvelle Aquitaine, en appui de la CESF de Soliha Terres-Océan située à l'antenne de Tulle.

Dans les Landes : captation de logements communaux à Ychoux

Fin 2025, l'antenne AIS des Landes a pris en gestion 15 logements communaux, appartenant à la Mairie d'Ychoux et au CCAS de la commune, suite à une campagne de communication menée auprès des collectivités du département. Tous occupés, ces logements sont gérés depuis le début d'année 2026 par l'équipe de gestionnaires des Landes, qui fait l'intermédiaire entre les différents locataires et la collectivité. La commune a en effet choisi de déléguer la gestion immobilière de ses logements à SOLIHA, afin de ne plus avoir à traiter la gestion courante des logements, les encaissements de loyers et suivi des paiements, la recherche de locataires, la rédaction des contrats de location et les états des lieux.



Logements communaux d'Ychoux

RAPPORT DE GESTION

SITUATION DE L'ASSOCIATION AU COURS DE L'ANNEE ECOULEE

L'association a déménagé son siège social le 1er juillet 2025, au 10 rue Cabanac à Bordeaux.

Contrairement aux années précédentes où l'AIS était hébergé par l'UR, c'est l'AIS qui a contracté le nouveau bail et qui maintenant met à disposition des bureaux pour l'Union Régionale (UR), et le service financier de SOLIHA Terres-Océan (STO).

L'association a appliqué un Changement de méthode comptable consécutif à de nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2022-06.

Ce règlement réforme en profondeur la définition et la présentation du résultat exceptionnel. Seuls peuvent désormais être présentés en résultat exceptionnel les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, dont les conséquences sont clairement identifiables et non susceptibles de se reproduire de manière fréquente ou régulière. En conséquence, les produits et charges qui relevaient antérieurement des comptes 67 et 77 au titre d'opérations non récurrentes mais liées à l'activité courante de l'entité sont désormais reclassés en résultat d'exploitation ou en résultat financier, selon leur nature.

D'autres comptes ont été réformés, et notamment les comptes 79 de transferts de charges qui comptabilisaient des produits tels que les remboursements d'assurance, de formation, les indemnités journalières, ... Ces produits sont désormais comptabilisés en diminution de la charge correspondante, dans les différents comptes de charges, selon leur nature.

Le résultat d'exploitation :

Le résultat d'exploitation s'élève à 83 493 € contre 117 374 € en 2024 (-34K €, -29%).

Les produits d'exploitation :

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1 419 365 € contre 1 354 654 € en 2024 (+65K €, +5%) :

Les produits d'activité s'élèvent à 990 200 € contre 919 019 € en 2024 (+71K €, +7%),

- Augmentation de 66K € des honoraires de gestion grâce à la progression du parc passant de 1709 à 1759 logements gérés (+50 lots),

- Diminution de 9K € de prestations d'activité de la gestion locative suite à la rotation du parc moins importante cette année.

- Augmentation des autres produits d'activité de 14 K €, suite à la refacturation de la mise à disposition de locaux à compter de juillet.

Les subventions de fonctionnement s'élèvent à 426 196 € contre 383 268 € en 2024 (+43K, +11%) essentiellement grâce à la signature de nouvelles conventions, et pour 3K € à la quote-part de subvention d'investissement informatique reprise, comptabilisés en produits exceptionnels l'an passé pour 6K.

Les autres produits d'exploitation s'élèvent 2 969 € contre 52 367 € en 2024 (-49K €, -94%) :

- Ne sont plus comptabilisés en produits les 27K € de transferts de charges d'exploitation de l'an passé. 8K € de remboursement IJSS et de formation ont été imputés en déduction des charges de personnel et de formation cette année.

- 0.4K € de reprises de provisions d'exploitation (1K € l'an passé), payés sur l'exercice,

- 3K € de produits divers de gestion locative, contre 25K € l'an passé,

Les charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 335 872 € contre 1 237 280 € en 2024 (+99K €, +7%) :

Les achats et charges externes s'élèvent à 474 023 € contre 445 174 € en 2024 (+29K €, +6%), l'augmentation est essentiellement liée au déménagement et à la prise de bail au 1er juillet 2025 (+18K €), augmentation également de la mise à disposition de personnel suite à la signature de nouvelles conventions nécessitant des CESF (+14K €).

Les salaires et charges sociales et fiscales s'élèvent à 821 911 € contre 748 174 € en 2024 (+74K €, +10%), avec un effectif moyen annuel de 18.5 personnes, 17.8 l'an passé. L'effectif au 31 décembre est de 20 personnes. Année mouvementée avec 9 entrées et 8 sorties, dont l'ouverture d'un poste d'apprenti pour renforcer l'équipe des Landes.

Les autres charges d'exploitation s'élèvent 39 937 € contre 43 931 € en 2024 (-4K €, -9%) :

- 25K € de cotisations au mouvement SOLIHA, 26K l'an passé,
- 9K € de dotations aux amortissements, 11K l'an passé
- 6K € en charges divers de gestion locative, contre 4K l'an passé,
- Aucune perte pour créances douteuses (2K € l'an passé),
- Aucune provision pour créances douteuses (0.4K € l'an passé),

Le résultat financier :

Le résultat financier est de 24 596 € contre 5 367 € l'an passé

Les produits financiers s'élèvent à 24 717 €, (5 561 € l'an passé) suite aux placements réalisés fin 2024, 1.384 M€ sont placés à la clôture de l'exercice (876K à la clôture précédente.

Les charges financières 120€ (194€ l'an passé), correspondent aux intérêts du PGE qui se termine en janvier 2027.

Le résultat exceptionnel :

Conformément à la réforme, il n'y a pas eu cette année de charges ou de produits exceptionnels comptabilisables en résultat exceptionnel.

L'an passé nous avons la quote-part de subvention d'investissement informatique reprise pour 6 226 €, cette année comptabilisée en subventions d'exploitation pour 3 113 € (dernier semestre de reprise)

Le résultat net :

Après un impôt de 5 493 € dû sur les placements financiers, le bénéfice de l'année 2025 est de 102 597 €, contre 128 218 € en 2024, soit une baisse de 26K €, -20%, avec un total des produits de 1 444 082 € en augmentation de 78K €, +5%, et un total de charges de 1 341 485 € en augmentation de 103K €, +8%.

LE BUDGET PREVISIONNEL 2026

Le budget prévisionnel pour l'année 2026 prévoit un résultat excédentaire de 26K €.

Avec 1 605K € de produits (+10%), dont 1 000K € de produits de l'activité de la gestion locative avec un objectif de 1829 lots à la fin de l'année (+70 lots), et 554K € de subventions.

1 579K € de charges (+15%), dont 969K € de charges de personnel, et 605K € d'achats et autres charges d'exploitation.

Et 15K € de produits financiers nets d'IS.

DEMARCHE QUALITE

LA CERTIFICATION QUALICERT

En avril 2022, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine obtenait la certification « **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 ».

La certification est la reconnaissance par un organisme indépendant (SGS), du respect des engagements et des objectifs définis dans le référentiel. Il assure ainsi une qualité de services rendus aux clients et partenaires. Dans une démarche d'amélioration continue, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a renouvelé sa certification chaque année depuis 2022, suite aux audits annuels réalisés par l'organisme SGS.

LE CONTENTIEUX

Les dossiers relevant du contentieux concernent à la fois les situations d'impayés des locataires et les dégradations immobilières dans les logements.

SOLIHA dispose d'un partenariat national avec le groupe Action Logement depuis 2016, offrant ainsi à tous ses propriétaires bailleurs en mandat de gestion la garantie Visale pour les impayés de loyer et les dégradations immobilières (à hauteur de 2 mois de loyers pour cette dernière).

Sur l'année 2025, les situations d'impayés de loyer au sein de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine ont concerné **7,3%** des ménages locataires du parc.

LES ENQUETES DE SATISFACTION

Dans le cadre de sa certification qualité, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine réalise chaque année son enquête de satisfaction auprès des propriétaires bailleurs, locataires et partenaires institutionnels.

L'enquête menée auprès des locataires :

Sur l'année 2025, le taux de satisfaction des ménages locataires concernant la qualité des logements proposés, ainsi que le suivi de leur dossier durant leur occupation s'élève à **80 %**. Il est à noter que le taux de retour à l'enquête cette année était deux fois plus important que l'année précédente.

L'enquête menée auprès des propriétaires :

Le taux de satisfaction de l'enquête portant sur la relation et la gestion des biens, ainsi que sur la communication et l'information, s'élève à **83 %**. Ce taux apparaît chaque année satisfaisant, puisque compris entre 80 et 90%.

L'enquête menée auprès des partenaires :

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine a relevé un taux de satisfaction de **100 %** auprès des différents partenaires avec lesquels elle a travaillé durant l'année 2025. Ce taux reste constant chaque année, démontrant ainsi un renouvellement de la confiance des partenaires envers la structure.



80% de locataires satisfaits

83% de propriétaires satisfaits

100% de partenaires satisfaits

2001-2026

Retour sur 25 ans d'activité...



... au service des propriétaires, locataires et partenaires



ZOOM
SUR....

SOLIHA AIS NO RETOUR SUR 25

HISTORIQUE : DE LA CREATION DU SIRES A SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE

Tout commence l'année 1995, lorsque la Fédération Habitat et Développement (HD) crée le concept de **SIRES** (Service Immobilier Rural et Social) afin d'élargir son champ d'intervention à l'activité de gestion locative, dans le but d'offrir à ses partenaires un panel complet des activités en lien avec la thématique de l'habitat.

Ce service est créé avec l'appui du Ministère du Logement, de l'Anah, de la DATAR, de la Caisse des Dépôts et Consignations et de l'association des Maires de France. Il avait pour objectif d'assurer une gestion locative ciblée pour le compte des propriétaires privés et des collectivités.

C'est ainsi que le **24 novembre 2000**, un SIRES est créé autour du pôle régional Aquitaine, sous le nom de **SIRES AQUITAINE**. Il regroupe alors 6 PACT intervenant à l'échelle départementale (PACT Gironde, Dordogne, Lot-et-Garonne, Landes, Pays Basque et Béarn).

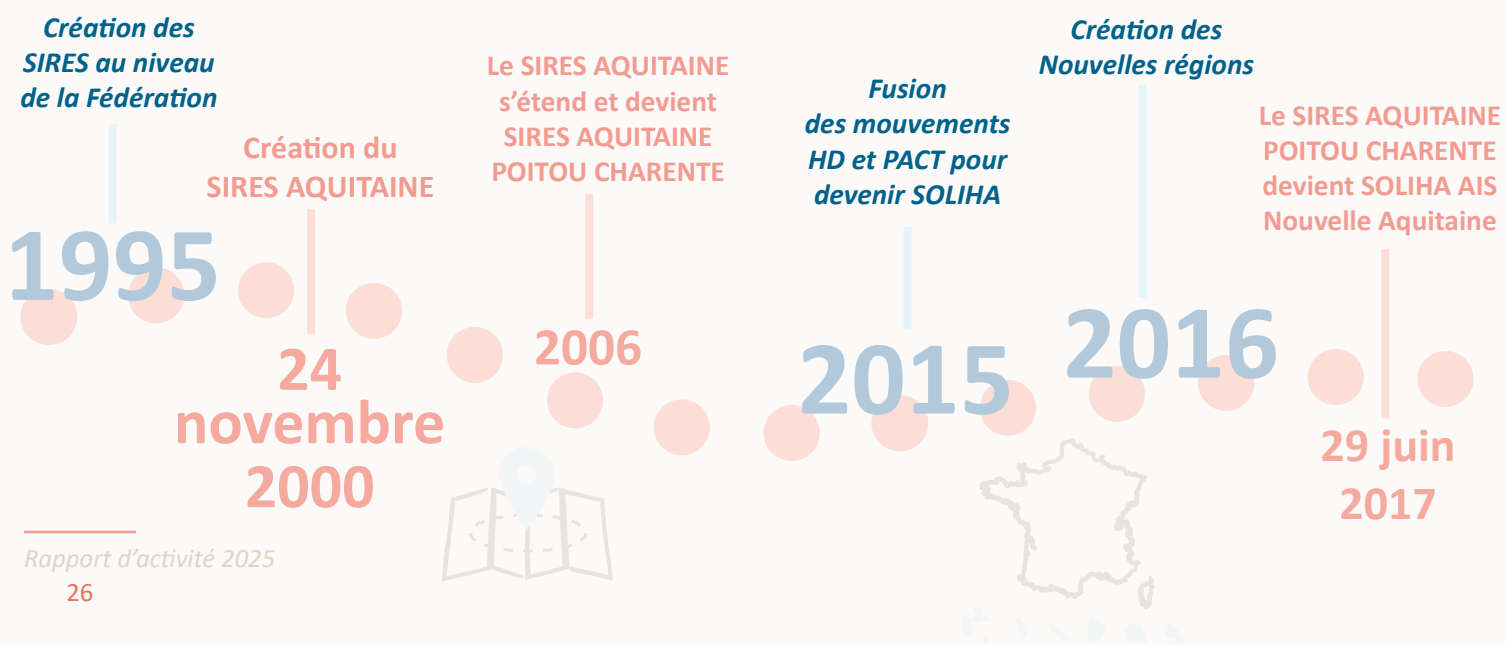
Le personnel intervenant pour le SIRES AQUITAINE est alors mis à disposition par les différents PACT départementaux et siège dans les différentes associations départementales.

En 2005, un SIRES est également créé sur le territoire de Charente, puis des Deux-Sèvres, suivi par le SIRES de Charente-Maritime en 2006. Le SIRES AQUITAINE s'étend et devient alors **SIRES AQUITAINE POITOU CHARENTE**.

Le 29 juin 2017, suite à la fusion des deux mouvements nationaux « PACT » et « Habitat et Développement », le SIRES AQUITAINE POITOU CHARENTE est renommé **SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine**.

Fin 2017, dans le cadre de la création des nouvelles régions, le territoire d'intervention de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine s'élargit progressivement aux départements du Limousin (Corrèze, Creuse et Haute-Vienne).

Evolution de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine



NOUVELLE AQUITAINE ANNÉES D'ACTIVITÉ

ANNIVERSAIRE
25
ANS

Le **1^{er} janvier 2018**, un rapprochement est effectué avec l'association Clés du Limousin, conduisant à un transfert des mandats de gestion de l'association à SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine. Parallèlement, les associations SOLIHA Pays Basque et SOLIHA Pyrénées Béarn Bigorre décident de se retirer de l'association SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine

Une nouvelle organisation du fonctionnement de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine est également repensée à l'échelle régionale, avec d'une part, la création d'un siège social à Bordeaux, regroupant les tâches comptables et administratives de l'association, et d'autre part, la reprise des contrats de travail des différents salariés portés initialement par les associations SOLIHA départementales et mis à disposition de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine.

En 2018, le territoire d'intervention de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine s'étend alors à **10 départements** (Gironde, Landes, Lot-et-Garonne, Charente, Charente-Maritime, Deux-Sèvres, Dordogne, Corrèze, Haute-Vienne et Creuse), couvert par 5 agences locales situées sur les départements suivants : Gironde, Charente, Landes, Deux-Sèvres et Corrèze. Ces dernières sont hébergées dans les associations SOLIHA départementales. L'association abrite également 14 salariés répartis entre le siège social de Bordeaux et les différentes antennes locales.

En 2019, une nouvelle antenne est créée sur le département de la Dordogne. Toutefois, cette dernière reprend rapidement l'activité affectée à l'antenne de Corrèze, suite à sa fermeture.



LE DÉVELOPPEMENT DE SOLIHA AIS NOUVELLE AQUITAINE DEPUIS 2018

Face au développement accru du parc de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine depuis 2018, l'association s'est déployée progressivement à travers l'ouverture de nouvelles agences locales sur les territoires départementaux, ainsi que l'embauche de nouveaux salariés.

Aussi, entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2026, ce sont 8 nouveaux salariés qui ont rejoins l'association SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine, associés à l'ouverture successive de quatre antennes sur les départements de Charente (2018), Dordogne (2019), Corrèze (2021) et Lot-et-Garonne (2026).

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine s'élargit aux départements du Limousin.

Les agences Pyrénées Béarn Bigorre et Pays Basque se retirent



1085 mandats



14 salariés

2018

Réorganisation avec un siège social à Bordeaux et des antennes locales



Création d'une antenne en Charente



2019

Création d'une antenne en Dordogne



1315 mandats



15 salariés

2020

2021

Création d'une antenne en Corrèze



1759 mandats



22 salariés

2026

Création d'une antenne en Lot-Et-Garonne



NOS PARTENAIRES

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine s'appuie chaque jour sur un réseau de partenaires institutionnels et engagés, dont la complémentarité et le soutien constant sont indispensables à la mise en œuvre et la réussite de nos missions. Toute l'équipe de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine les remercie chaleureusement.



NOTES :

A large rectangular area with a light pink background, containing numerous horizontal dotted lines for writing notes.

SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine
Immeuble E'mergence - 10 rue Cabanac
33 800 Bordeaux

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT