

Rapport d'activité 2025



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE

MORBIHAN

SOMMAIRE

03 LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

05 L'ÉQUIPE

07 LES MOMENTS CLÉS EN 2025

09 NOTRE PARC DE LOGEMENTS

12 NOTRE ACTIVITÉ EN 2025

20 CAP SUR 2026

21 FAIRE ÉQUIPE, AUTREMENT



LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

Dans un contexte national toujours plus préoccupant en matière de logement, les constats posés ces derniers mois viennent confirmer ce que nous observons au quotidien. Selon les dernières données de la Fondation pour le Logement des Défavorisés, 4,2 millions de personnes sont aujourd'hui non ou mal logées, plus de 12 millions sont fragilisées par la crise du logement, et plus de 2 000 enfants dorment chaque nuit à la rue.

Ces chiffres, au-delà de leur brutalité, nous rappellent avec force que le logement demeure une urgence sociale majeure. Ils donnent aussi tout son sens à notre engagement.

Dans le Morbihan, cette réalité trouve une résonance toute particulière. Depuis l'entrée dans la période post-Covid, notre territoire connaît une tension immobilière sans précédent. L'augmentation continue des prix de vente a mécaniquement entraîné une hausse des loyers, rendant l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages les plus modestes.

Dans le même temps, nous constatons une saturation progressive des dispositifs d'hébergement d'urgence, reflet d'une précarisation croissante des publics que nous accompagnons. De plus en plus de ménages se retrouvent en difficulté, avec des perspectives d'accès au logement pérenne qui se réduisent, faute d'une offre adaptée à leurs ressources.

Cette situation nous interroge profondément sur notre capacité, à court et moyen terme, à poursuivre notre mission dans les conditions que nous connaissions jusqu'alors. Comment continuer à loger des publics bénéficiaires de minima sociaux lorsque les loyers du marché s'éloignent inexorablement de leurs capacités financières ? Cette question, nous devons collectivement nous la poser.

À cela s'ajoute un autre facteur de fragilisation de notre activité : la disparition progressive de dispositifs fiscaux incitatifs, notamment les dispositifs « Borloo » et « Louer abordable ». Leur arrêt ou leur non-renouvellement a eu des conséquences très concrètes sur notre parc, entraînant un nombre significatif de ventes de biens jusque-là conventionnés.

Privés de ces leviers, certains propriétaires bailleurs ne trouvent plus d'intérêt économique à maintenir des loyers modérés dans un contexte de marché particulièrement dynamique. Cette évolution accentue la réduction de l'offre de logements accessibles pour notre public.

Dans ce contexte contraint, la prorogation du dispositif « Loc'Avantages » jusqu'à fin 2027 constitue néanmoins un signal encourageant. Il reste aujourd'hui un outil essentiel pour soutenir la production de logements à loyers maîtrisés, et nous espérons qu'il continuera à évoluer pour mieux répondre aux réalités observées.

Face à ces constats, notre association a poursuivi son action avec détermination, en mobilisant pleinement sa capacité d'adaptation et d'innovation.

Je tiens à saluer ici l'implication constante de notre équipe. Par leur professionnalisme, leur engagement quotidien et leur attachement aux valeurs qui nous rassemblent, ils contribuent pleinement à la qualité et à la continuité de notre action.

Cette dynamique s'est traduite concrètement par la poursuite et le renforcement de notre développement territorial. Ainsi, entre 2024 et 2025, nous avons capté 33 logements communaux, confirmant l'intérêt croissant des collectivités pour notre modèle d'intervention.

Nous avons également engagé de nouvelles démarches de rapprochement avec plusieurs intercommunalités, notamment Ploërmel Communauté, Pontivy Communauté et Auray Quiberon Terre Atlantique, afin de mieux répondre aux enjeux locaux en matière d'habitat.

Dans le même esprit, nous avons renforcé notre collaboration avec le SIAO du Morbihan, dans le cadre du dispositif « Logement d'abord ». La mise en place de réunions trimestrielles permet désormais de fluidifier les parcours résidentiels des ménages sortant d'hébergement, en facilitant leur accès à un logement pérenne.

Notre capacité à nous faire connaître et à valoriser notre action a également été renforcée cette année grâce à l'arrivée de Madame Pauline HERVÉ, chargée de communication mise à disposition par l'Union Régionale. Son travail a permis de structurer et moderniser notre communication, tant à destination des collectivités que du grand public.

La création de nouveaux supports, le développement de notre présence sur les réseaux sociaux, la refonte de nos outils de prospection et le flocage de nos véhicules contribuent désormais à une meilleure identification de notre association sur le territoire.

Nous avons par ailleurs poursuivi nos actions de terrain, notamment à travers notre participation au salon Living de Vannes ainsi qu'au salon de l'habitat de Pontivy, affirmant ainsi notre volonté de renforcer notre ancrage local.

Ces actions s'inscrivent dans une dynamique plus globale, marquée par un renouvellement de la confiance de nos partenaires financiers et le renforcement de liens avec nos partenaires historiques. Cette reconnaissance constitue un levier essentiel pour poursuivre et développer nos missions.

L'année à venir s'inscrit dans la continuité de ces engagements, tout en ouvrant de nouvelles perspectives.

Nous entendons tout d'abord poursuivre notre implication dans le dispositif « Logement d'abord », en consolidant nos liens avec le SIAO et en renforçant notre capacité à proposer des solutions de logement durable aux publics les plus fragiles.

Nous souhaitons également nous inscrire dans le développement de nouvelles formes d'habitat, en lien avec les collectivités et les acteurs du territoire, afin de répondre à des besoins émergents. Dans ce cadre, notre association entend proposer son expertise en matière d'accompagnement et de gestion locative, en appui de structures ou d'initiatives porteuses de projets d'habitat alternatif.

Par ailleurs, après près de 27 années d'existence, notre association envisage aujourd'hui une étape structurante de son développement : l'acquisition de ses propres locaux.

Ce projet, au-delà de sa dimension immobilière, revêt une portée stratégique forte. Il s'agit à la fois de sécuriser notre implantation, de maîtriser nos charges à long terme, et d'affirmer durablement notre présence sur le territoire morbihannais. C'est également un marqueur de la solidité et de la maturité de notre structure.

En conclusion,

Dans un contexte où les fragilités sociales s'accroissent et où l'accès au logement devient de plus en plus incertain, notre engagement demeure intact.

Plus que jamais, nous sommes convaincus de la nécessité de poursuivre notre action avec détermination, en restant fidèles à nos valeurs fondatrices : solidarité, responsabilité et engagement au service des plus vulnérables.

Car au-delà des chiffres et des dispositifs, il y a des femmes, des hommes et des enfants pour qui un logement représente bien plus qu'un toit : il est le socle de toute reconstruction.

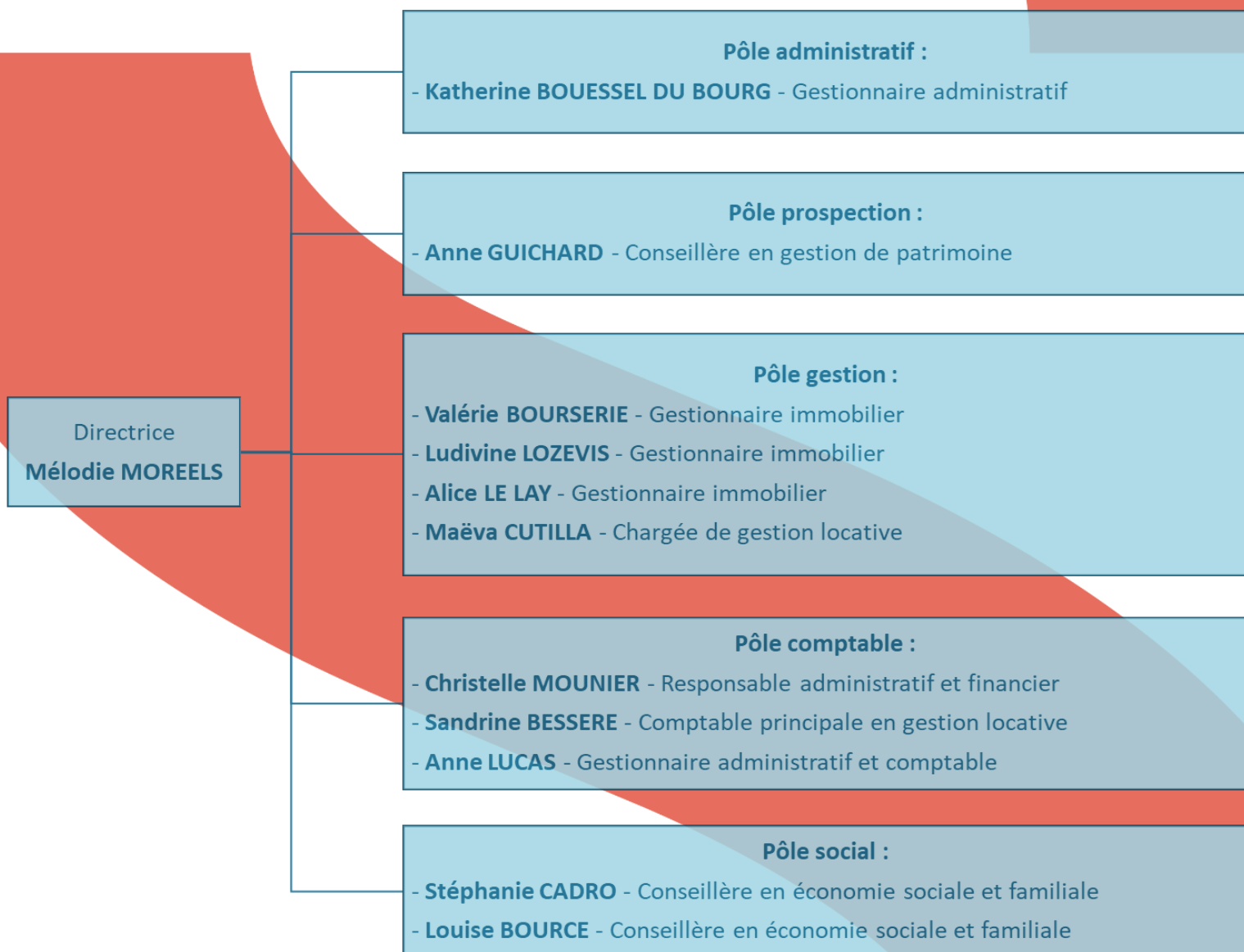
Fidèle à mes habitudes, je conclurai par une citation d'Albert Camus, qui fait écho à notre engagement collectif :

« La vraie générosité envers l'avenir consiste à tout donner au présent. »

Je vous remercie.

Jocelyne TEXIER-GUILLAUME

NOTRE ÉQUIPE



A woman with brown hair, wearing a teal jacket over a white blouse, is smiling and holding a large red and white sign. The sign is positioned in front of a stone wall with a white shuttered window on the left. The sign has a red top half and a white bottom half, separated by a curved line. The text 'À LOUER' is in large white letters on the red background. Below it, the phone number '02 97 40 22 82' is in white on a red rounded rectangle. The bottom half of the sign is white and contains the logo 'SOLiHA' in black and red, with 'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE' in small black text to its right. Below the logo is the text 'SOLIDAIRES POUR L'HABITAT' and 'MORBIHAN' at the bottom left. There is a red curved graphic element on the bottom right of the sign.

À LOUER

02 97 40 22 82

SOLiHA AGENCE
IMMOBILIÈRE
SOCIALE
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MORBIHAN

RETOUR SUR LES TEMPS FORTS 2025

Janvier

L'association fête ses 25 ans !



25 ans

à vos côtés

Janvier

Captation de 3 maisons neuves
sur la charmante commune de
Pénestin



Juin

Assemblée générale de
l'association



Juillet

Inauguration de deux nouveaux
logements sociaux livrés à Caro



Février

Prorogation du dispositif
Loc'Avantages jusqu'en 2027



Mars

Salon VIVING de Vannes



Septembre

Journée de l'Agence



Novembre

Salon de l'habitat de Pontivy



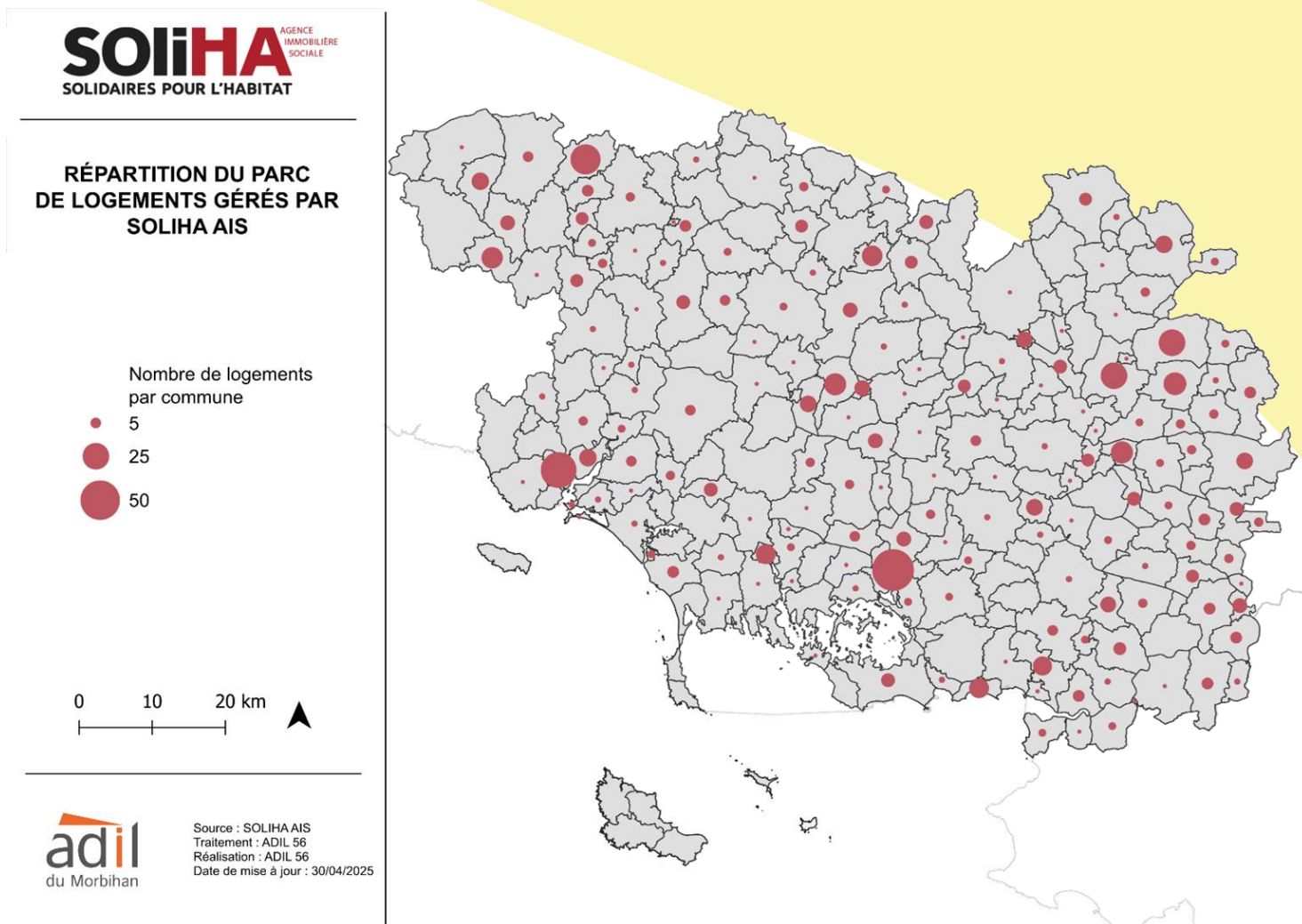
NOTRE PARC DE LOGEMENTS

Les 867 logements gérés par l'agence sont répartis sur 168 communes dans tout le département du Morbihan.

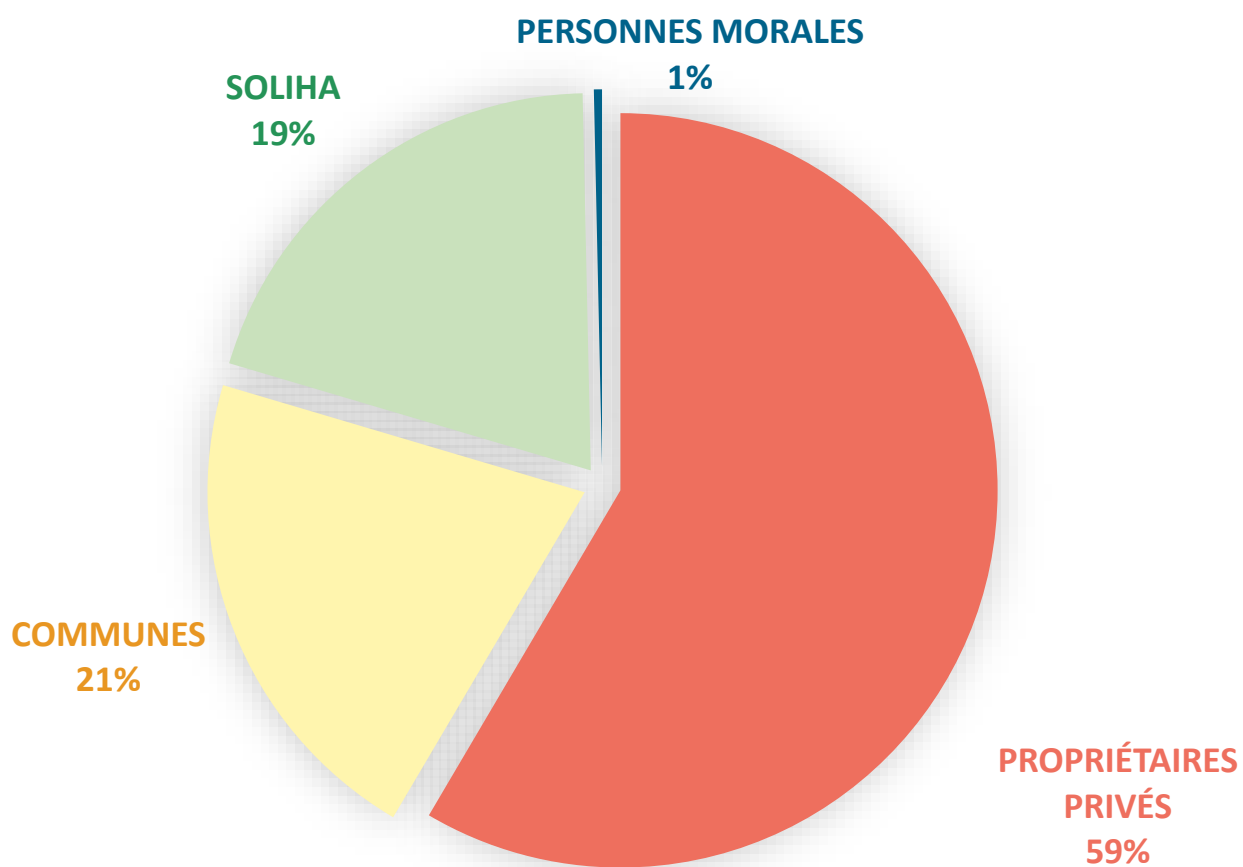
On dénombre :

- 843 baux pérennes
- 24 domiciles partagés

■ RÉPARTITION DU PARC LOCATIF SUR L'ENSEMBLE DU MORBIHAN



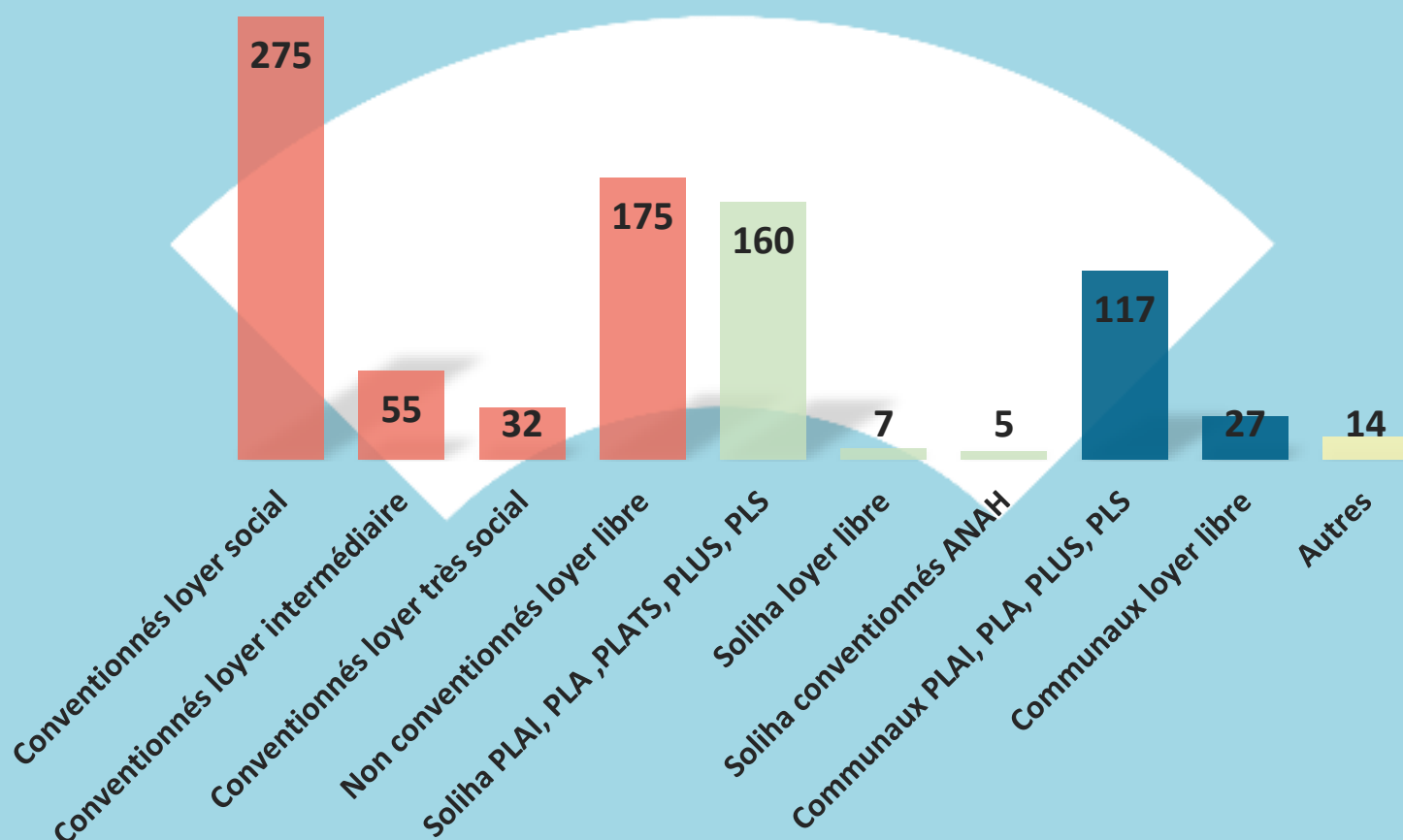
■ QUI SONT NOS MANDANTS ?



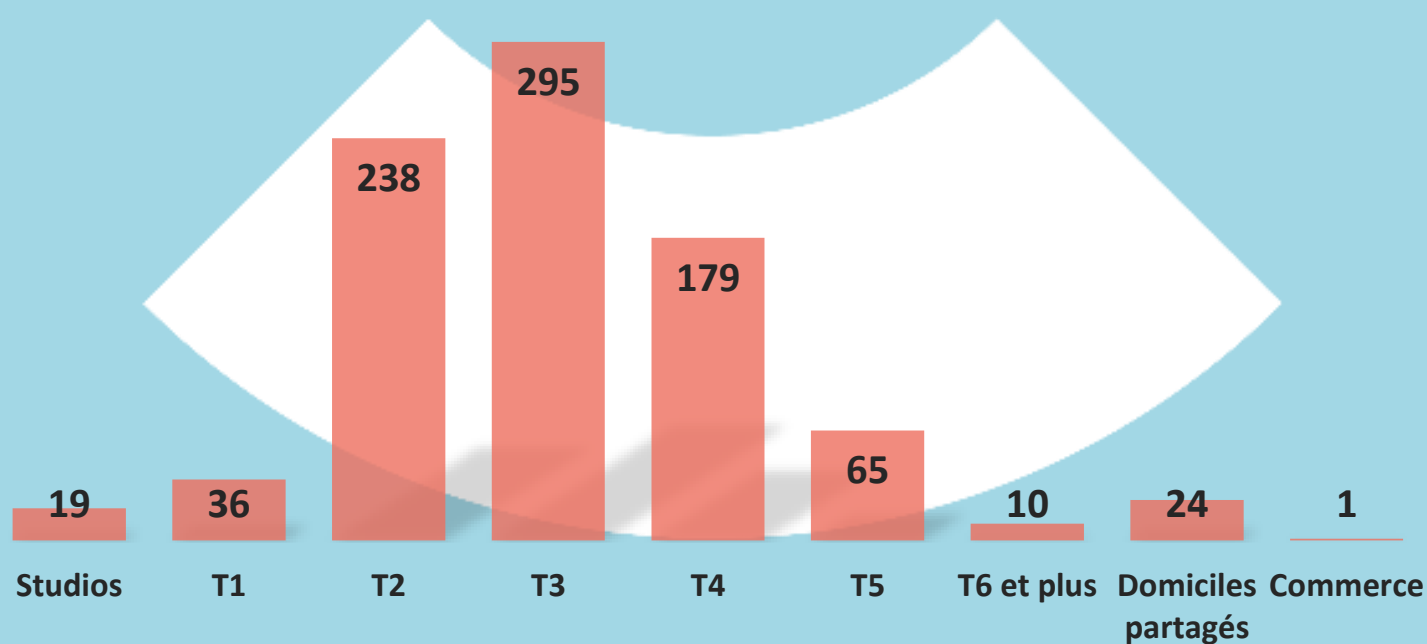
L'agence compte 470 mandats actifs en 2025,
soit 356 propriétaires bailleurs solidaires !



■ TYPES DE LOYERS SUR LES BAUX PÉRENNES



■ RÉPARTITION DE NOTRE PARC DE 867 LOGEMENTS PAR TYPOLOGIE

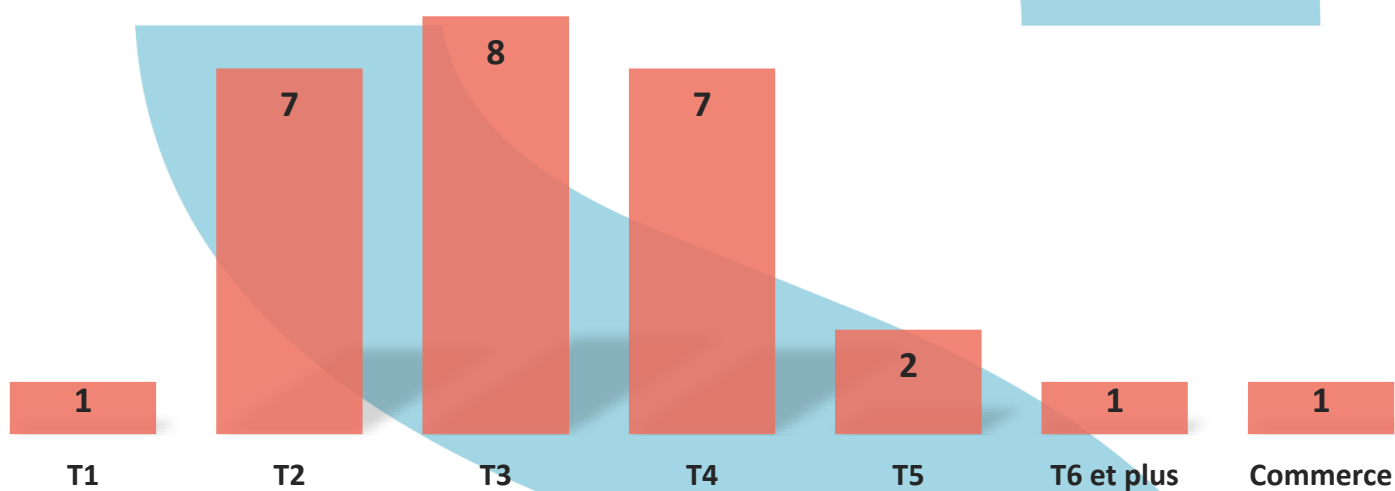


RETOUR SUR L'ACTIVITÉ 2025

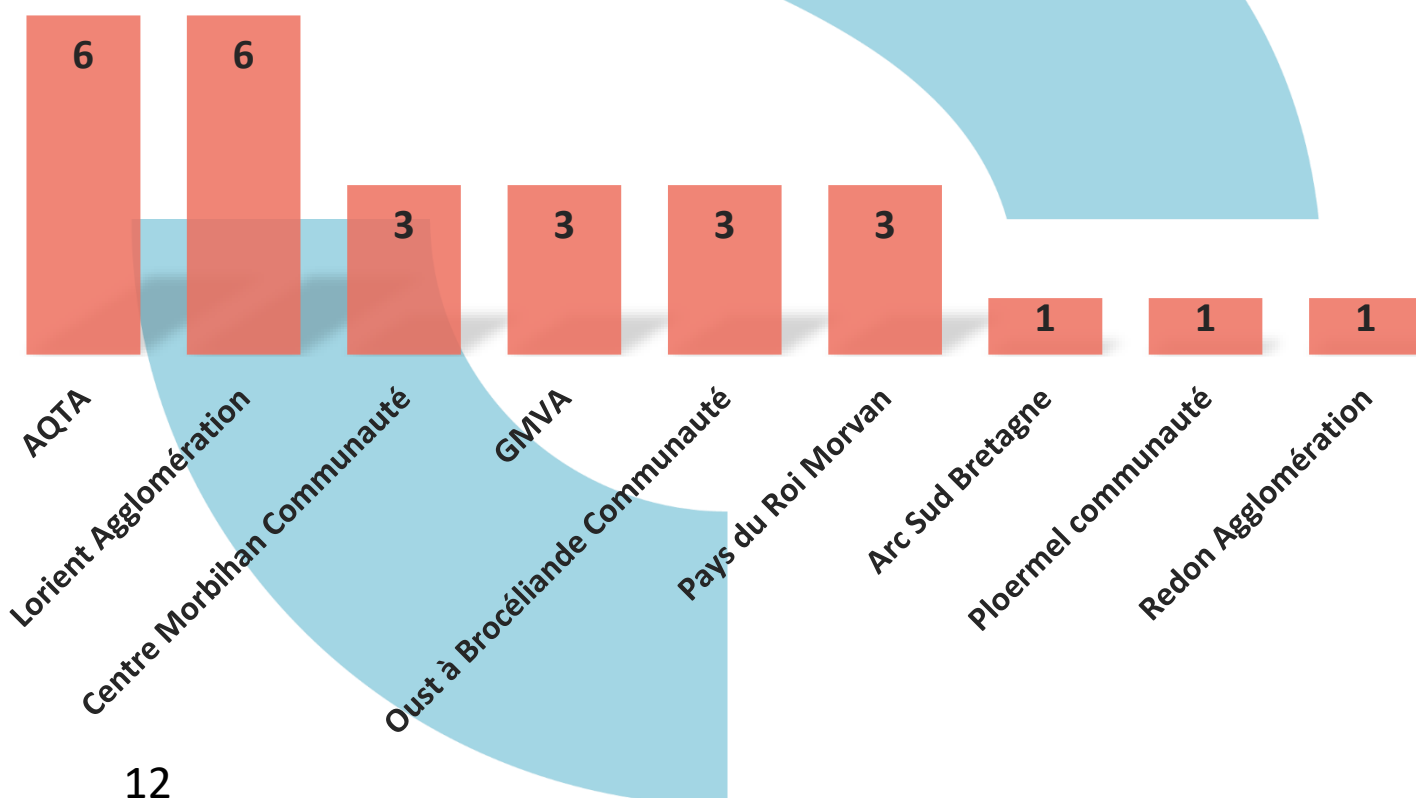
CAPTATION

- Nouveaux mandats captés : **27** nouveaux logements
- Mandats renouvelés : **25** logements conservés
- Mandats non reconduits : **42** logements perdus

TYPOLOGIE DES 27 LOGEMENTS CAPTÉS



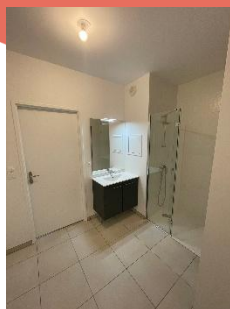
SECTEURS DES LOGEMENTS CAPTÉS



LES DERNIERS MANDATS EN IMAGES



APPARTEMENT T2 LE PALAIS



APPARTEMENT T3 LORIENT



APPARTEMENT T4 AURAY

UNE COMMUNICATION REPENSÉE AU SERVICE DE NOS ACTIONS

Renforcer la lisibilité, valoriser l'impact

L'année 2025 a marqué une étape importante dans la structuration de notre communication, portée par l'arrivée de Pauline HERVÉ, chargée de communication au sein de l'Union Régionale. Cette dynamique a permis d'engager un travail de fond sur nos supports, avec une volonté affirmée de renforcer leur lisibilité, leur cohérence et leur impact.

Des supports de communication pour mieux accompagner et informer

Plusieurs outils ont été conçus ou renouvelés afin de mieux informer nos publics et valoriser les actions menées sur le territoire.

Des plaquettes à destination des communes ont notamment été élaborées, facilitant la compréhension de notre rôle et de nos dispositifs.



Un calendrier 2026, illustré par les parcours résidentiels des ménages accompagnés, a également été édité, mettant en lumière la dimension profondément humaine de notre action.

Dans une logique de visibilité accrue, de nouveaux panneaux « À louer » ont été développés, contribuant à une meilleure identification des biens gérés.



Une présence digitale plus incarnée

En 2025, notre présence sur les supports numériques a également évolué. Les contenus publiés laissent davantage de place aux équipes et aux ménages accompagnés, offrant un aperçu plus concret de notre quotidien et de nos actions.

L'ouverture d'un compte Instagram est venue compléter notre présence en ligne. Au total, 92 publications ont été réalisées sur l'ensemble des réseaux sociaux au cours de l'année.

Une visibilité renforcée sur le terrain

Dans cette même dynamique, les véhicules de l'agence ont été floqués. Cet habillage, fondé sur une identité visuelle affirmée, renforce notre visibilité sur l'ensemble du territoire morbihannais et facilite notre identification lors des déplacements.



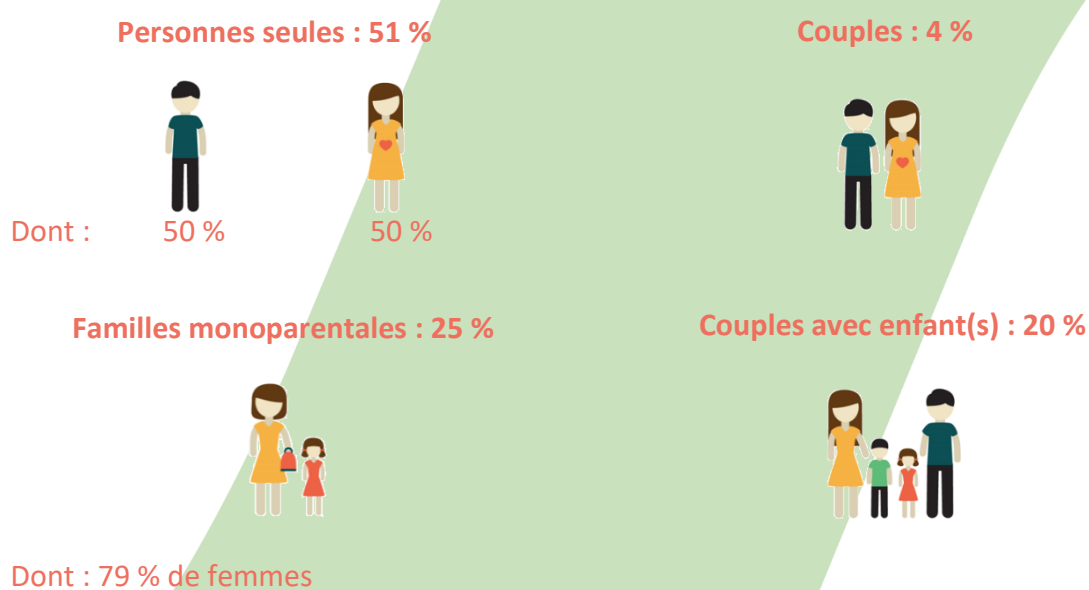
■ LES NOUVEAUX LOCATAIRES

En 2025, le pôle gestion a réalisé 114 mises en location :

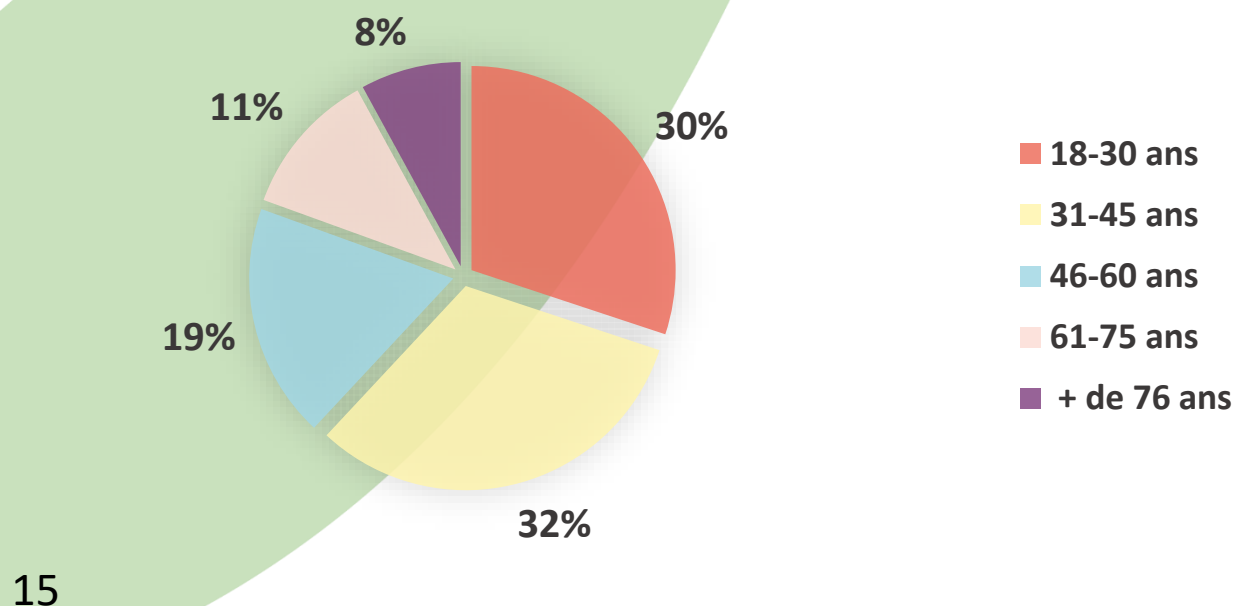
- 105 entrées dans des logements pérennes, dont 16 logements communaux.
- 9 entrées en domiciles partagés

Représentant au total 233 personnes logées, dont 93 enfants.

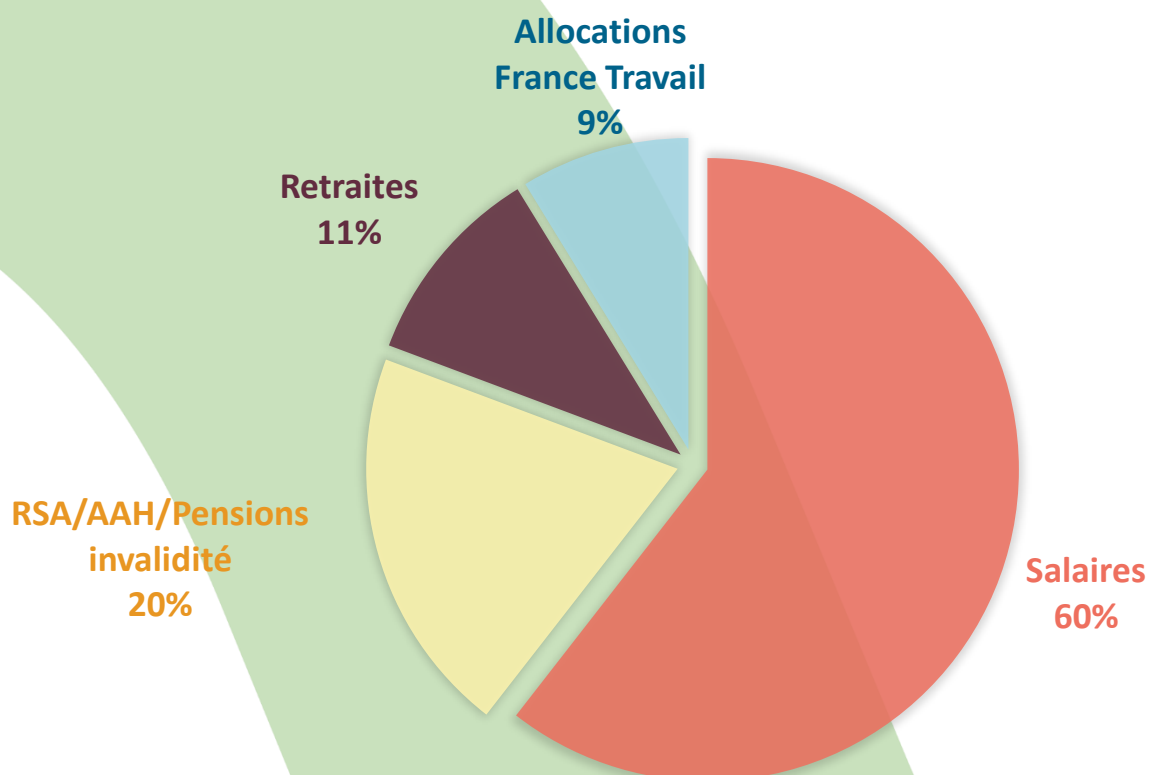
■ PROFIL DES MÉNAGES



■ OCCUPATION PAR TRANCHE D'ÂGE



■ NATURE DES RESSOURCES DES MÉNAGES



Toutes les attributions de logements se font au sein d'une commission interne qui examine les demandes et apporte une réponse adaptée aux ménages. Cette commission est animée par la Conseillère en Économie Sociale et Familiale.

Quelques chiffres :

- Le **taux d'effort** moyen par ménage est de **28 %**
- Le **loyer moyen** est de **498 €**
- La **surface moyenne** est de **65 m²**
- Le **prix moyen au m²** est de **7,66 €**

DES VIES QUI SE RECONSTRUISENT

Retrouver un souffle

« On ne se rend pas toujours compte de ce que c'est que vivre dans un logement humide, surtout avec des enfants. Nous, on faisait comme on pouvait. »

Quand cette famille arrive à l'agence, elle vit dans un appartement devenu insalubre, marqué par une humidité persistante. Malgré leurs efforts, les conditions de vie se dégradent, rendant le quotidien difficile pour leurs quatre enfants et un cinquième à venir.

Le père travaille en CDI avec un revenu d'environ 1 900 €, tandis que la mère, mobilisée auprès de l'un de leurs enfants atteint de diabète, perçoit une allocation spécifique. Les aides familiales complètent des ressources modestes au regard de la composition du foyer.

L'accès à une maison de 115 m² à Lanester, avec un loyer de 883 € partiellement compensé par les aides au logement, a marqué un véritable tournant.

« Les enfants ont de la place, ils peuvent jouer dehors... ça change tout. »

Un logement adapté, à proximité de l'école, qui leur permet aujourd'hui de vivre dans des conditions dignes et de se projeter plus sereinement.

Je voulais juste être près d'elle

À 74 ans, après une séparation brutale, Madame M. a dû quitter sa maison du jour au lendemain. Accueillie par sa fille, elle entame des recherches pour trouver un logement à proximité.

Très vite, une évidence s'impose : rester près de sa fille, pour pouvoir compter l'une sur l'autre.

Aujourd'hui installée dans un appartement de deux pièces à Sainte-Anne-d'Auray, elle a retrouvé un cadre de vie stable.

Sa fille, de son côté, a réorganisé son quotidien pour être présente, allant jusqu'à suspendre ponctuellement son activité professionnelle.

« Ce n'est pas facile tous les jours, mais au moins, on est ensemble. »

Autour d'elles, un accompagnement se met en place, permettant de préserver au maximum son autonomie.

Sortir de l'invisible

Ils vivaient dans un garage. Discrètement. Presque invisibles.

Un jeune couple, avec un bébé, hébergé dans des conditions précaires, sans solution durable après le départ annoncé de leurs proches.

Monsieur enchaîne les missions d'intérim avec des revenus variables, tandis que Madame, en congé maternité, perçoit des aides modestes. Malgré cela, ils cherchent à construire un cadre stable pour leur enfant.

L'attribution d'un appartement T4 de 77 m², avec un loyer de 496 € et une aide au logement de 236 €, a permis de sécuriser leur situation. Un accompagnement financier via le Fonds de Solidarité Logement a également facilité leur installation.

Depuis, la famille s'est agrandie.

Petit à petit, ils reprennent pied, avec des projets simples mais essentiels : travailler, élever leurs enfants, et s'inscrire durablement dans la vie locale.

Il fallait partir

« Il fallait partir. Je n'avais plus le choix.

Avec mes deux enfants, nous avons quitté le domicile dans l'urgence. Pendant quelque temps, ma mère nous a accueillies. Nous vivions toutes les trois dans une seule pièce, dans un logement qui était lui-même déjà très dégradé.

On faisait comme on pouvait... mais ce n'était pas une solution.

À ce moment-là, je vivais uniquement avec le RSA et des prestations familiales. Trouver un logement me paraissait presque inaccessible.

Puis on m'a proposé une maison au Croisty.

Quand j'ai su que le loyer pouvait être couvert par les aides, j'ai commencé à y croire.

La maison fait 81 m², avec suffisamment de place pour que chacune puisse retrouver un peu d'intimité. L'entrée dans le logement a été rendue possible grâce aux aides mobilisées, notamment le Fonds de Solidarité Logement.

Le jour où on a posé nos affaires, j'ai ressenti un vrai soulagement.

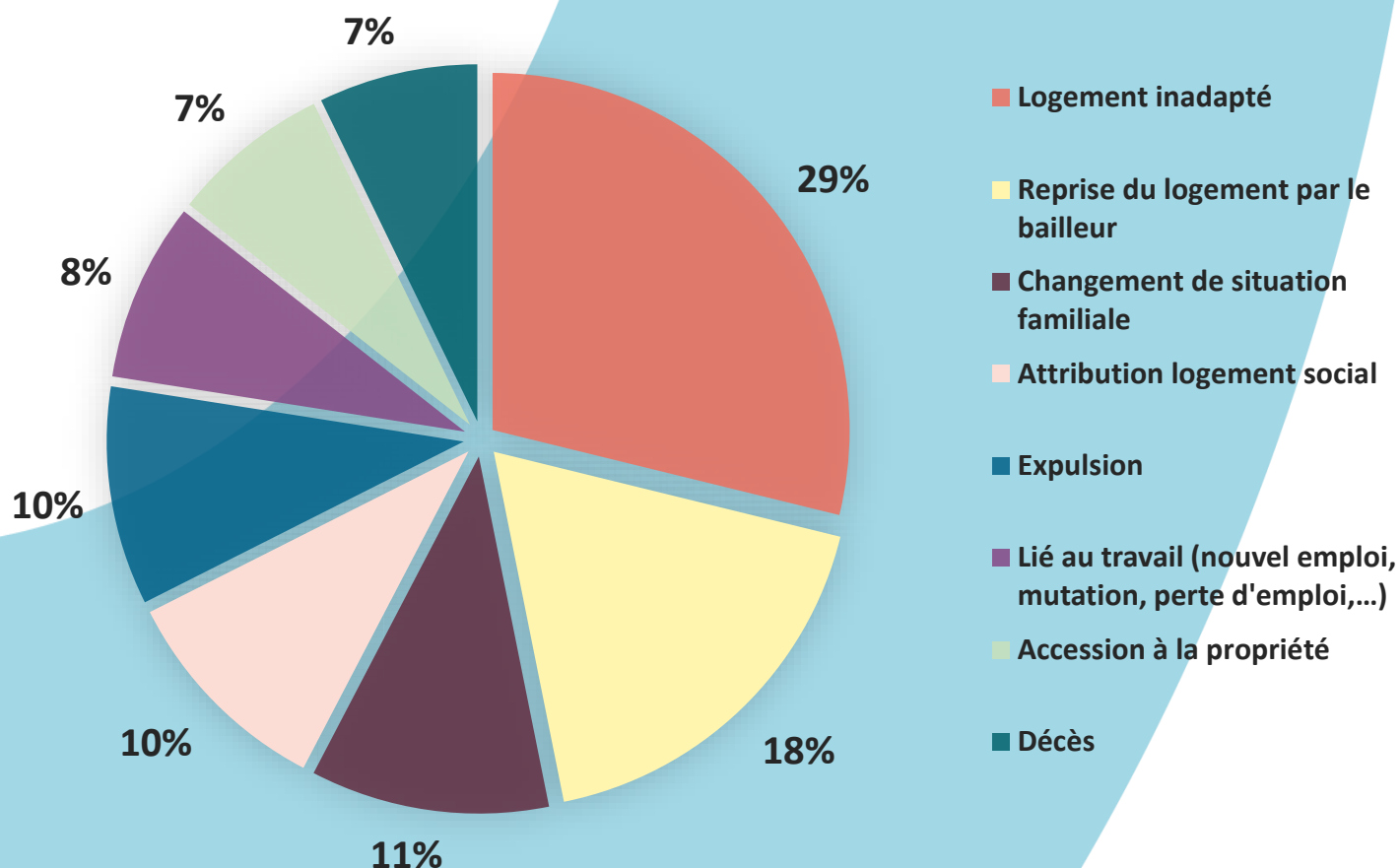
Aujourd'hui, nous avons un espace à nous, plus calme, plus adapté.

Ce n'est que le début... mais on peut enfin se reconstruire. »

■ LES DÉPARTS

130 ménages ont quitté leur logement en 2025. Le temps moyen d'occupation est de 5 ans.

■ MOTIFS DU DÉPART DES LOCATAIRES



Le taux de rotation en 2025 est de 14 %

VISALE :

C'est une caution accordée par **Action Logement** au locataire en cas de défaillance, pour **prendre en charge le paiement du loyer et des charges locatives** de sa résidence principale.

Depuis le 1^{er} février 2019, **le dispositif couvre les dégradations locatives** pour les logements relevant du parc locatif privé. Les frais de remise en état, en cas de dégradations imputables au locataire, sont couverts jusqu'à deux mois de loyer et charges inscrits au bail, après déduction du dépôt de garantie.

■ RECOUVREMENT

En 2025, SOLIHA AIS Morbihan a quittancé un total de **4 468 513 €** de loyers et charges sur l'ensemble de son parc locatif.

Le taux de recouvrement s'élève à 99,76 %, traduisant un suivi régulier et attentif des situations d'impayés.

- **76 % des locataires règlent leur loyer par prélèvement**, 22 % par virement, 1,6 % par chèque et 0,4 % par espèces.
- Parmi nos locataires, 31% d'entre eux perçoivent des APL et 14% des AL.
Au total 45 % des ménages logés bénéficient d'aides au logement.
- 15 échéanciers sont actuellement mis en place et respectés, dont 2 pour des locataires partis.
- 18 déclarations auprès de VISALE ont été déposées en 2025.

■ VACANCE

Le taux de vacance en 2025 est de 0,60 %. En moyenne un logement reste vacant entre 0 et 7 jours.

■ LA GESTION LOCATIVE

- Au total **244 états des lieux** ont été réalisés par les gestionnaires, soit une moyenne de 7 par mois et par collaborateur.
- En tout, **1 880 comptes-rendus de gestion** trimestriels ont été transmis à nos propriétaires.
- **5 logements** ont fait l'objet d'une déclaration de sinistre dans le cadre d'une dégradation immobilière.

■ ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE NOS LOCATAIRES

340 visites sociales ont été réalisées sur notre parc, dont 272 ont donné lieu à une rencontre effective avec les ménages. Dans les autres situations, les locataires n'étaient pas présents ou n'ont pas souhaité ouvrir.

Ces interventions ont permis l'accompagnement de 25 ménages. Ce suivi de proximité favorise l'appropriation du logement, la réalisation de bilans sociaux et financiers, ainsi qu'un accompagnement individualisé visant à sécuriser les parcours résidentiels.

CAP SUR 2026

Un guide pour mieux maîtriser ses consommations

Dans une logique de prévention et d'accompagnement des ménages, l'agence prévoit la réalisation d'un guide des éco-gestes à destination des locataires.

Ce support aura pour objectif de proposer des conseils simples et concrets pour mieux maîtriser les consommations d'énergie et d'eau, et ainsi contribuer à la réduction des charges.

Il s'inscrit pleinement dans notre volonté de soutenir les ménages dans la gestion de leur logement au quotidien.



Renforcer notre engagement auprès des communes

L'agence poursuit son engagement dans le développement du parc communal, en accompagnant les collectivités dans la mise en location et la gestion de leurs logements.

Cette mobilisation contribue à renforcer une offre de logements accessibles et adaptés aux besoins du territoire.



De nouveaux locaux pour accompagner notre développement

Un projet important, qui permettrait de bénéficier de locaux mieux adaptés à notre activité et à l'accueil des publics.

Ce changement s'inscrirait dans une réflexion plus globale, avec la volonté d'acquérir nos futurs bureaux, afin de consolider durablement notre implantation sur le territoire.



JOURNÉE DE L'AIS

Cette année, la journée d'équipe s'est placée sous le signe de la convivialité et du partage.



Au programme : un atelier culinaire le matin, suivi d'un déjeuner préparé et partagé ensemble, puis des épreuves inspirées de Fort Boyard l'après-midi, mêlant défis et bonne humeur.



Ces temps collectifs sont essentiels. Ils permettent de faire une pause dans le quotidien, de se retrouver autrement et de renforcer les liens qui font la force de notre équipe.

LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS

- AAH : Allocations aux Adultes Handicapés
- ADIL : Agence pour le Droit à l'Information sur le Logement
- AIS : Agence Immobilière Sociale
- AJPA : Allocation Journalière du Proche Aidant
- AJPP : Allocation journalière de Présence Parentale
- ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
- AL : Allocation de Logement
- APL : Aide Personnalisée au Logement
- ASLL : Accompagnement Social Lié au Logement
- CAL : Commission d'Attribution Logement
- CESF : Conseillère en Économie Sociale et Familiale
- DDETS : Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités
- FSL : Fonds de Solidarité pour le Logement
- GMVA : Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération
- IML : InterMédiation Locative
- MSA : Mutualité Sociale Agricole
- PLA : Prêt Locatif Aidé
- PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
- PLATS : Prêt Locatif Aidé Très Social
- PLS : Prêt Locatif Social
- PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
- PST : Programme Social Thématique
- RSA : Revenu de Solidarité Active
- SIAO : Service Intégré d'Accueil et d'Orientation



SIÈGE SOCIAL :

SOLIHA AIS Morbihan
8 avenue Edgar Degas
CS 12181 – 56005 VANNES CEDEX

Tél : 02 97 40 22 82

Mail : contact.aismorbihan@solihha.fr

RETROUVEZ-NOUS SUR :
immomorbihan.solihha.fr

