

# SOLIHA Loir-et-Cher

RAPPORT D'ACTIVITÉ  
2022

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

## Editorial

par Jean-Luc MALHERBE, Président

Pour ce nouveau rapport d'activité annuel, je tiens à saluer particulièrement l'ensemble des administrateurs pour leur implication constante et l'ensemble des équipes salariées : qu'elles soient remerciées pour la qualité de leur travail et de leur engagement au service des publics qui nous sollicitent, dans le respect des valeurs qui fondent notre mouvement.

L'année 2022 nous donnait à espérer un monde nouveau ayant dépassé les difficultés liées à la crise sanitaire. Hélas la guerre en Ukraine et ses conséquences économiques se sont fait sentir (inflation, crise de l'énergie, difficultés à se fournir en matières premières...). Ce rapport d'activité nous montre combien ces difficultés, conjuguées à la montée en puissance des primes « à l'acte » pour la rénovation énergétique, ont impacté l'activité de réhabilitation accompagnée. De nombreux foyers ont renoncé à leurs travaux, ou les ont réalisés à minima, questionnant ainsi l'avenir des projets de territoire dans lesquels nous sommes engagés.

Dans le même temps, les missions sociales se sont développées au sein de SOLIHA Loir-et-Cher, notamment avec l'accueil et l'accompagnement de familles ukrainiennes, mais aussi avec l'accompagnement des bénéficiaires de la protection internationale. Cette nouvelle mission fait partie du programme national AGIR déployé par le Gouvernement, et a donné lieu à un appel à projet dans plusieurs départements, dont nous avons été lauréat, en groupement avec l'association Viltais. Gageons que ce nouveau mode de travail partenarial et ces nouveaux publics viendront enrichir nos pratiques et nourrir notre réflexion autour du travail social et de nos missions « historiques ».

L'enrichissement mutuel est d'ailleurs bien l'objet de la création des quatre pôles ressources qui se déploieront courant 2023. Dans notre « galaxie » les opportunités d'échange entre métiers, et les besoins d'expertise, sont légion. Ces pôles sont attendus parmi nos équipes, et elles en feront d'ailleurs activement partie.

Autre point positif de 2022, dans la suite de la démarche initiée par le nouveau projet stratégique, nous avons concrétisé notre volonté d'impliquer davantage les administrateurs en créant une commission d'orientation au sein du service inclusion sociale, dans laquelle siègent assidûment deux administratrices. Cette implication se poursuivra en 2023 dans d'autres secteurs.

1527

Contacts

835

Ménages accompagnés  
dans leur projet d'habitat

480

Projets de travaux subventionnés

140

Communes accompagnées

9,2 M €

de travaux générés

4,8 M €

de subventions mobilisées



SOLIHA  
accompagne  
les propriétaires  
privés

## Économie d'énergie

536 visites et diagnostics  
264 projets subventionnés  
6,3 M€ de travaux engagés  
3,3 M€ de subventions mobilisées  
47% moyenne d'amélioration des performances thermiques de logement

## Adaptation de logements

255 visites et diagnostics  
205 projets subventionnés  
2,3 M€ de travaux engagés  
1,3 M€ de subventions mobilisées

## Réhabilitation de logements très dégradés

14 visites et diagnostics  
11 projets subventionnés  
0,6 M€ de travaux engagés  
0,3 M€ de subventions mobilisées

## Décence des logements

30 visites et diagnostics

# AMÉLIORER L'HABITAT POUR OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE DÉCENTES

L'année 2022 a été marquée par le nombre élevé de ménages accompagnés (835 visites à domicile l'an dernier, en hausse de 10% par rapport à 2021). Pour autant, ce chiffre masque des disparités par nature des projets accompagnés et, surtout, il est à nuancer au regard des tendances constatées sur les derniers mois.

En effet, le volet « rénovation énergétique » fonctionne globalement très bien (l'ANAH du Loir-et-Cher est l'une des seules de la région à avoir dépassé ses objectifs annuels), notamment au regard de la densité des dispositifs locaux. Pourtant, nous avons alerté nos partenaires sur un phénomène de « décrochage » dans le passage à l'acte des projets de travaux, car un grand nombre de propriétaires ne donne pas suite aux diagnostics. On peut supposer que certains d'entre eux ont préféré mobiliser une aide partielle au détriment d'un projet « optimisé ». Alors que les projets accompagnés par SOLIHA en 2022 permettaient un gain énergétique théorique de 47% en moyenne, le dispositif « simplifié » dit « Ma Prime Rénov' » ne donne aucune garantie de ce genre... Nous resterons vigilants en 2023 quant aux impacts potentiels du déploiement de « Mon Accompagnateur Rénov' » dans le département.

Dans le même temps, les collectivités locales sont pleinement conscientes du défi posé par le vieillissement de la population. Sous l'impulsion du Conseil départemental de Loir-et-Cher, l'équipe de SOLIHA se déploie dans l'ensemble du territoire pour proposer des expertises gratuites et adaptées aux usages de la personne, et SOLIHA Centre-Val-de-Loire a développé un dispositif mobile d'information afin d'aller vers les ménages les plus éloignés. Nous souhaitons développer ces actions dans les prochains mois, y compris en créant les « passerelles » avec les dispositifs de prévention portés par l'ARS.

Enfin, l'année 2022 a également été marquée par les travaux du Pôle de Lutte contre l'Habitat Indigne, animé par l'ADIL, et le lancement d'un nouveau protocole départemental que SOLIHA a d'ores et déjà signé. Notre engagement nous positionne comme « expert » pour traiter et accompagner les situations les plus fragiles en s'appuyant sur notre équipe pluridisciplinaire. A ce titre, nous poursuivons nos missions de repérage et traitement des situations de non-décence, malheureusement en hausse substantielle en 2022, à travers des partenariats conclus avec la CAF et la MSA.

Mobilisation de l'Adapt'Mobile SOLIHA à Montoire-sur-le-Loir pour « aller vers » les ménages





SOLIHA  
accompagne  
les collectivités

## Animation suivi de dispositifs programmés

- 7 OPAH ou PIG sur 42 communes
- 3 Opérations Façades sur 3 communes



Animation d'un atelier participatif dans le cadre de l'OPAH RU de Blois

## DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

Le développement des programmes locaux visant à soutenir la réhabilitation du parc privé nous a conduit ces dernières années à revoir nos méthodes d'intervention et redimensionner nos moyens mobilisés dans le Loir-et-Cher. L'année 2022 est dans la continuité de la précédente avec un volume de projets et ménages accompagnés importants, montrant l'impact des portages politiques et des dynamiques locales.

A l'échelle nationale, la politique gouvernementale qui vise à massifier la mobilisation des aides pour la rénovation énergétique vient réinterroger ces programmes : les accès dématérialisés, voire déconnectés, contribuent certes à une mobilisation financière importante, mais sans garantie de l'efficacité des projets et sans accompagnement personnalisé et adapté.

Dans ce contexte en évolution, SOLIHA reste très attaché à mobiliser – au plus près des territoires – un accompagnement individualisé au bénéfice des ménages les plus modestes et ancré dans les réalités portées par les élus locaux.

Ces dynamiques locales se retrouvent dans l'animation de partenariats solides et dialogues continus pour accompagner au mieux les ménages demandeurs : SOLIHA Loir-et-Cher prend toute sa place dans les réseaux d'acteurs locaux, dans un panorama « foisonnant »... Nous restons convaincus de la pertinence de ces partenariats de terrain à l'heure où les acteurs se multiplient parfois au détriment de la lisibilité pour les habitants.

En complément, nous nous mobilisons auprès de plusieurs collectivités pour tenter de faire émerger des solutions spécifiques : notamment sur les centres anciens pour répondre au défi de la rénovation urbaine qui dépasse les seuls enjeux de la réhabilitation de logements.

A cette échelle, les politiques locales visent à construire les conditions d'un réinvestissement sur des secteurs dépréciés en essayant de redonner une attractivité au patrimoine ancien dégradé. A ce titre, les risques générés par le niveau de dégradation de certains biens incitent les élus locaux à réfléchir aux différents outils mobilisables pour accompagner cette réhabilitation. Les drames vécus dans certaines villes et relayés au niveau national accélèrent ces prises de conscience : l'équipe de SOLIHA Loir-et-Cher, avec l'appui des compétences de l'association SOLIHA CVL plus globalement, continuera en 2023 à être force de propositions aux côtés des collectivités locales.





SOLIHA loge  
des personnes  
en difficulté

## 129 ménages logés

35 ménages logés en propre

41 ménages logés en sous-location

53 ménages logés par le biais d'une Intermédiation locative

*Logements de la pension de famille du Lubidet*



## LOGER DIGNEMENT LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES OU VULNÉRABLES

SOLIHA propose plusieurs dispositifs pour permettre à des ménages en situation d'exclusion d'accéder à un logement : la mobilisation d'un patrimoine en propriété propre (une quarantaine de logements sur le département, dont certains font actuellement l'objet de travaux de rénovation dans le cadre de la mise en œuvre de notre plan de patrimoine) et la captation dans le parc public de logements en « sous-location ». Un peu moins d'une centaine de ménages étaient accompagnés dans ce cadre au 31/12/2022.

L'objectif de notre équipe est de permettre à la personne accompagnée de s'approprier son logement dans le respect des droits et devoirs du locataire pour stabiliser son parcours, souvent après une période de rupture. A titre d'exemple, parmi les ménages qui ont pu accéder à une sous location en 2022 :

43% étaient hébergés dans la famille ou chez des amis, 14% étaient hébergés en CHRS ou autres structures, 35% étaient locataires d'un logement et menacés d'expulsion.

Le travail quotidien effectué par l'équipe de SOLIHA permet in fine au ménage de devenir titulaire du bail en direct, la durée médiane des sous-locations en 2022 étant de 19.5 mois.

Les situations orientées vers SOLIHA sont de plus en plus nombreuses, notamment via le développement de plusieurs dispositifs pour accompagner des familles de réfugiés, dont certaines familles d'origine ukrainienne.

En lien avec les travaux du futur plan départemental (PDALHPD), nous examinerons en 2023 les conditions pour mobiliser des biens dans le parc privé pour diversifier les solutions de relogement. Nos collègues de l'Agence Immobilière Sociale seront un appui sans doute décisif dans la réussite de cet objectif.

En 2022 nous avons mis en place une commission d'orientation impliquant les administrateurs de notre établissement. Cette commission permet de proposer au ménage la « meilleure » solution de relogement dans le respect de nos valeurs associatives.

Enfin, notre expertise est désormais mobilisée au sein de notre association régionale pour contribuer à la montée en charge d'un pôle de gestion locative (dit « pôles ressources ») : l'équipe de SOLIHA Loir-et-Cher participe ainsi au développement du projet stratégique régional tout en consolidant les dispositifs locaux grâce notamment aux retours d'expérience des collègues des autres départements.



SOLIHA  
accompagne  
le public logé

## 695 ménages accompagnés

323 ménages dans le cadre d'un ASLL

75 ménages dans le cadre d'un AVDL

5 ménages réfugiés relocalisés

9 ménages réfugiés réinstallés

283 préventions d'expulsion locative

*Visite à domicile d'un travailleur social*



## ACCOMPAGNER LES PERSONNES VERS L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT

### **SOLIHA, acteur des solidarités dans le Loir-et-Cher**

L'équipe de SOLIHA Loir-et-Cher est pleinement mobilisée auprès des acteurs locaux pour contribuer activement aux dispositifs de politique publique : les enjeux du mal logement et les fragilités dans les parcours des ménages sont appréhendés avec les partenaires sociaux institutionnels comme associatifs. Comme on a pu l'évoquer précédemment sur d'autres volets de notre projet, nous restons attachés à l'importance du partenariat dans les stratégies d'accompagnement des ménages vers l'autonomie, tant dans les phases d'évaluation des besoins que pour identifier avec la personne accompagnée les leviers mobilisables pour mettre en œuvre son projet.

Ce positionnement, ancré sur notre territoire départemental, s'est renforcé en fin d'année 2022. SOLIHA s'est vu confier un nouveau marché d'accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) par le Conseil départemental pour une période triennale (2023-2025). On soulignera également le déploiement en année pleine des mesures AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement) comme une complémentarité nécessaire et utile pour faciliter l'accès au logement des ménages les plus précaires en coordination avec les collègues de l'ASLD.

Si l'adhésion du public est primordiale pour rendre efficient ces dispositifs d'accompagnement vers l'autonomie, SOLIHA œuvre également dans une dynamique « d'Aller Vers » un public non connu des services sociaux de secteur, notamment dans le cadre de la prévention des expulsions locatives. Des visites à domicile y sont réalisées pour aller à la rencontre des ménages pour tenter de les (re)mobiliser à chaque stade de la procédure d'expulsion. Les chiffres clés 2022 nous montrent, une nouvelle fois, une forte mobilisation de ce dispositif de prévention dans une relation étroite avec les services de l'Etat et du Conseil départemental, y compris au sein des nombreuses instances où nous pouvons siéger et contribuer à rendre effectif le droit au logement.

Dans le même temps, nous poursuivons le développement de réponses innovantes sur le territoire départemental : ainsi, le début d'année 2023 sera marqué par le lancement du dispositif « AGIR » dans le Loir-et-Cher, en coopération avec l'association Viltais. Ce programme visera à développer une approche globale des besoins des ménages bénéficiaires de la protection internationale via la mobilisation de l'ensemble des acteurs et partenaires.



identité

## SOLIHA Loir-et-Cher

SOLIHA Loir-et-Cher est un établissement départemental de l'association loi 1901 SOLIHA Centre-Val de Loire, prestataire de conseil et d'assistance pour l'amélioration de l'habitat. Nous sommes issus du mouvement PACT (créé dans les années 50 par une initiative citoyenne contre le mal-logement). Notre activité dans le Loir-et-Cher s'articule autour de quatre compétences clés :

**36%** Accompagner les collectivités dans le développement de leur territoire et les propriétaires privés dans leur projet d'amélioration de leur logement

**30%** Loger dignement les personnes les plus fragiles

**34%** Accompagner les personnes les plus fragiles vers l'autonomie dans le logement

**34** salariés (dont 28 SOLIHA 41, 2 SOLIHA CVL, 2 Tsigane Habitat, 1 SOLIHA Agence Immobilière Sociale et 1 Viltais)

**17** administrateurs bénévoles

**2,3 M€** de budget de fonctionnement

Directeur Territorial : Vincent NICOU

Secrétaire et aide comptable : Emilie GIRON, Marilyn SÉJOURNÉ

SERVICE AUX PARTICULIERS

Coordinatrice et chargée d'opérations : Géraldine DESNOUES  
Chargées d'opérations : Emily DESTAERKE FONTAINE, Bénédicte GAUFFRE, Rachel LEVIEUGE

Conseiller.ère.s habitat : Anne-Sophie BAUDIN, Mélanie ARCHENAU, Agathe ROSSIGNOL, Aurélien RUELLE

Conseiller.ère.s techniques : Marie CHAUSSARD, Yann LABBÉ, Laurent LANDEVILLE, Céline MANCEAU - Technicien : Kévin NAJEEBUN

SERVICE INCLUSION SOCIALE

Coordinatrice : Marlène BELLANGER

Travailleurs sociaux : Annabelle BERGER, Virginie CADRECHA, Déborah CHINON, Aurore CLAUDE, Camille DOS SANTOS, Anne-Lise MARKEVICINTE, Florence NUFFER, Amélie PICOT

Travailleurs sociaux Tsigane Habitat : Caroline DEBU, Inès LAOUBI  
Gestionnaires de logements : Blandine LEPOUSÉ, Morgane ROUDAULT  
Travailleurs sociaux « Ré-installés / CVL » : Enza BOULAY, Julie PIAT

DISPOSITIF « AGIR »

Coordinatrice : Farah SALEM

Intervenante sociale : Marion BATAILLER

Conseillère Insertion Emploi : Pauline VIAULT (Viltais)

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire :

Coordinatrice 41 : Paméla ROSE

## UNE ASSOCIATION AU SERVICE DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

### SOLIHA Centre-Val de Loire

Notre projet est d'améliorer l'habitat et les conditions de vie de tous, prioritairement celui et celles des personnes défavorisées, vulnérables et fragiles, en faisant de l'amélioration de l'habitat, non seulement un facteur de progrès humain, mais aussi un puissant moyen d'intégration sociale.

Nous accompagnons aussi bien les propriétaires privés et les associations dans la définition et la réalisation de leurs projets, que les collectivités territoriales ou l'Etat dans la définition et la mise en oeuvre de leur politique de l'habitat.

**SOLIHA Centre-Val de Loire regroupe :**

- 5 établissements départementaux : SOLIHA Cher, SOLIHA Indre, SOLIHA Indre-et-Loire, SOLIHA Loir-et-Cher et SOLIHA Loiret,
- 3 établissements thématiques pour répondre à des besoins spécifiques : Tsigane Habitat, le Hameau Saint-Michel et les Pensions de Famille.

**SOLIHA Centre-Val de Loire adhère à la fédération nationale SOLIHA** regroupant 160 associations sur le territoire national.

**SOLIHA Centre-Val de Loire est associé à 5 structures** avec lesquelles elle partage un projet commun : sci FICOSIL, AGEVIE, SOLIHA Agence Immobilière Sociale, Fonds de Dotation SOLIHA et UN CHEZ-SOI D'ABORD.

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| 5      | Etablissements départementaux |
| 3      | Etablissements thématiques    |
| 5      | Structures associées          |
| 291    | Salariés                      |
| 148    | Administrateurs bénévoles     |
| 23 M € | de budget de fonctionnement   |

Chiffres clés SOLIHA Centre-Val de Loire / FICOSIL AGEVIE / SOLIHA Agence Immobilière Sociale Centre-Val de Loire

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOIR-ET-CHER

26 avenue de Verdun 41000 Blois  
02 54 55 51 11 / contact.loir-et-cher@soliha.fr