

zoom

LE DISPOSITIF EXPERIMENTAL « ORPHELIN »

SUR UN POINT FORT DE L'ANNÉE 2019

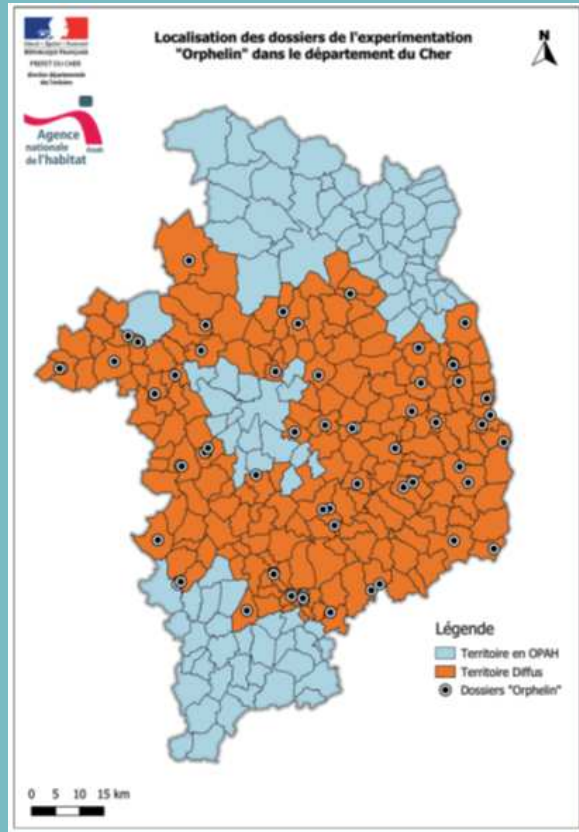
Le principe de ce dispositif expérimental mis en œuvre spécifiquement en 2019 dans quelques départements du territoire national (dont le Cher) était de permettre le financement de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage à destination des ménages très modestes en secteur diffus. Le diagnostic devait alors permettre de :

- Réaliser une visite et un état des lieux techniques du logement,
- Identifier les besoins de travaux,
- Evaluer le gain énergétique potentiel,
- Estimer le coût du projet de travaux et les financements mobilisables.

Un objectif annuel de 90 dossiers avait été prévu pour le département du Cher. Le démarrage du dispositif au niveau national s'est opéré tardivement dans l'année mais 70 prestations ont pu être menées entre juillet 2019 et février 2020.

Ces diagnostics (57 en 2019) ont concerné 50 communes différentes permettant ainsi une bonne couverture du territoire départemental diffus.

Le dispositif a atteint son cœur de cible puisque concernant les prestations réalisées entre juillet 2019 et janvier 2020, plus de 60% des logements étaient des passoires énergétiques (classes F ou G). Enfin, au 31/12/2019, il y avait déjà 25 % des dossiers Orphelin qui s'étaient transformés en dossiers de travaux. D'autres se concrétiseront en 2020 et viendront encore enrichir ce bilan très positif.



OBJECTIF ANNUEL : **90** PROJETS

70 PRESTATIONS MENÉES

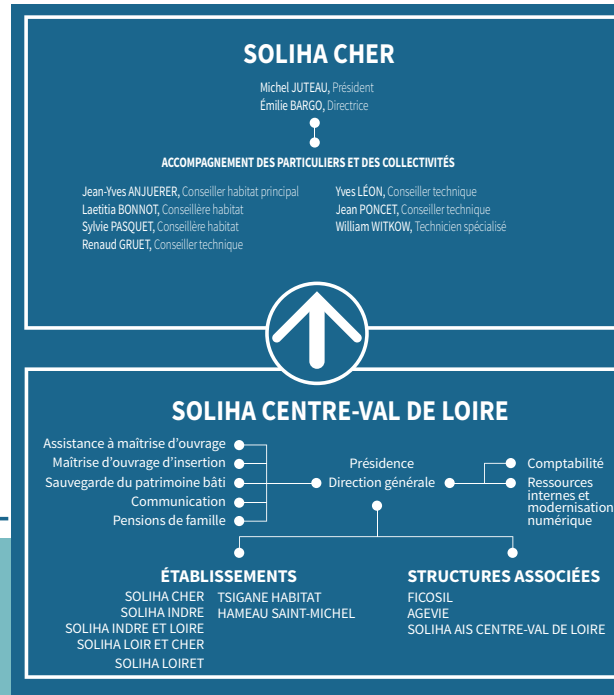
50 COMMUNES CONCERNÉES

SOLIHA CHER

identité SOLIHA CHER

8 SALARIÉS
12 ADMINISTRATEURS BÉNÉVOLES
509 K € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

ACTIVITÉ AUTOUR DE 3 COMPÉTENCES CLÉS
83% RÉNOVATION DES LOGEMENTS
13% DYNAMISER LES LIEUX DU VIVRE ENSEMBLE
1% LOGER OU HÉBERGER DIGNEMENT
3% ACTIONS COMPLÉMENTAIRES



SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE

LA COMPLÉMENTARITÉ DE STRUCTURES AU SERVICE D'UN PROJET COMMUN : produire un habitat adapté aux besoins de chacun et accompagner les personnes les plus fragiles pour qu'elles puissent vivre dignement là où elles le souhaitent.

4 STRUCTURES JURIDIQUES
10 ENTITÉS
207 SALARIÉS
60 ADMINISTRATEURS
14 M € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

UNE ORGANISATION RÉGIONALE MUTUALISANT NOS COMPÉTENCES

SOLIHA Cher est un établissement départemental de l'association **SOLIHA Centre-Val de Loire** créée en 1952 par une initiative citoyenne contre le mal-logement.

- SOLIHA agit pour :
- l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie
 - l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes vulnérables
 - le développement des territoires

SOLIHA Centre-Val de Loire accompagne aussi bien les propriétaires privés dans la définition et la réalisation de leurs projets individuels 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
 - 2 établissements spécifiques
 - 3 structures spécialisées

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CHER

SOLIHA CHER
Parc COMITEC - 15 rue Jules Ferry
18000 BOURGES
02 48 68 20 45
contact.cher@soliha.fr

RAPPORT 2019 D'ACTIVITÉ

SOLIHA CHER

édito

PAR MICHEL JUTEAU, Président

L'année 2019 a été marquée par une augmentation de l'activité et par l'arrivée d'Emilie BARGO à la direction de SOLIHA Cher au printemps. Elle a su rapidement prendre la suite des chantiers en cours et leur impulser une nouvelle dynamique.

Au niveau associatif, SOLIHA Centre-Val de Loire, solidaires pour l'habitat, agit de manière plus élargie puisqu'elle regroupe pour la première année 5 départements (le Cher, l'Indre, l'Indre-et-Loire, le Loir-et-Cher et le Loiret) ainsi que Tsigane Habitat qui est devenu un établissement de SOLIHA CVL. Elle assoit son soutien aux établissements par un appui au management mais aussi aux différents domaines de compétences en évolution.

Pour le Cher, 2019 est synonyme de progression notamment pour l'activité d'amélioration des logements :

- De manière générale, sur les volets énergie ou travaux lourds où le volume de dossiers a augmenté significativement tant dans les dispositifs opérationnels (OPAH de Bourges Plus, Pays Sancerre Sologne, Vierzon et Berry Grand sud) qu'en diffus. On notera dans ce contexte le succès de l'expérimentation Orphelin (facilitant l'accès à l'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour des travaux de rénovation énergétique aux plus modestes) sur le deuxième semestre ainsi que l'étude des premières opérations de sortie de vacances aidées par le Pays Sancerre Sologne.

- Le PIG départemental « Bien chez Moi » a connu une croissance significative de dossiers qui a conduit à conforter l'action par une plus grande fluidité et une meilleure garantie de financement des demandeurs et par des actions d'information auprès des entreprises. Pour sa part, le PIG de lutte contre l'habitat indigne animé par la Caf du Cher a pu être renouvelé au second semestre, pour une période de 3 ans.

- Par ailleurs, l'étude pré-opérationnelle portant sur la future OPAH du Pays Berry Saint-Amandois a pu être conduite sans heurt, avec l'appui de SOLIHA CVL, et aboutir à un développement avec une animation en 2020 incluant les projets engagés avec Berry Grand Sud.

Ce challenge traduit par une activité maximale a pu être relevé à moyens constants, grâce à l'engagement de l'équipe. 2019 est aussi une année de changement marquée par une reconversion d'une partie de l'équipe dédiée à l'activité assainissement en vue de l'arrêt progressif de celle-ci en 2020 et l'intégration de la fonction de relais de l'Agence Immobilière Sociale (AIS) régionale à laquelle SOLIHA Cher participe désormais. Tout cela simultanément à la mise en place d'outils informatiques de l'association plus performants et intégrés. L'équipe locale peut être félicitée pour cette réussite.

Enfin, l'avancement des travaux de maîtrise d'ouvrage d'insertion du logement de Rians permettra sa mise en service prochaine, constituant pour l'AIS dans le Cher son premier logement en propre.

Ces évolutions sensibles vers des missions plus sociales, avec l'appui de l'association Centre-Val-de-Loire, restent au cœur des inflexions mises en perspective pour l'établissement.



chiffres 2019

614 Ménages accompagnés dans leur projet d'habitat

458 Projets subventionnés

195 Communes accompagnées

6 M € de travaux générés

5,6 M € de subventions mobilisées

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CHER

1 DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS

Proposer un habitat de qualité est une condition essentielle au développement et à l'équilibre des villes et villages. Parce qu'il faut rénover l'habitat existant tout en ayant une politique d'extension mesurée et parce que cette volonté passe par la mobilisation des collectivités territoriales autour de projets de développement volontaristes, SOLIHA est un opérateur privilégié des politiques de l'habitat.

SOLIHA Cher réalise des missions de conseil, d'audit et d'étude puis assiste les collectivités pour la réalisation des travaux ou l'animation d'opérations. Autant de politiques territoriales ambitieuses pour un développement local au plus près de la réalité des territoires, des attentes des collectivités et des besoins de ses habitants. Pour répondre aux différentes sollicitations, SOLIHA mobilise l'ensemble de ses compétences et/ou celles de ses structures associées et partenaires. Nous sommes ainsi en mesure de porter des études prospectives et stratégiques, des interventions techniques et/ou d'animation dans le cadre de dispositifs d'amélioration de l'habitat mais également des missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI), etc.

En 2019, nous avons amplifié notre accompagnement des collectivités via :

- Des études ayant conduit à l'émergence d'une nouvelle OPAH dans le Pays Sancerre Sologne et à l'élaboration d'un diagnostic de territoire préalable à la mise en place d'une OPAH pour le Pays Berry Saint-Amandois ;

- Des renouvellements d'opérations pour lesquelles SOLIHA accompagne les collectivités en tant qu'opérateur technique : PIG départemental de « Lutte contre l'habitat indigne » et OPAH du Pays Sancerre Sologne, des communautés d'agglomération de Bourges Plus, de Vierzon et de Berry Grand Sud ;

- La continuité de l'animation du PIG Bien Chez Moi portant sur le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées ;

- Le démarrage des travaux du projet de MOI à Rians ;

- La réalisation de 9 études de faisabilité pour la création ou la rénovation de logements sociaux communaux.

Ainsi, en 2018, nous avons pu intervenir dans 195 communes.



- OPAH
- OPAH RU
- PIG départemental « Bien Chez Moi » et PIG LHI
- Études pré opérationnelles

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS

4 OPAH ou OPAH RU
2 PIG
2 ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES
1 CONVENTION TRIPARTITE AVEC LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL ET L'AGENCE CHER INGENIERIE ET TERRITOIRES
195 COMMUNES CONCERNÉES

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

ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS

L'accompagnement des collectivités permet l'émergence et l'animation de projets de territoire au service de ses habitants. **Qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires du parc privé, ce sont bien ces particuliers que SOLIHA Cher accompagne dans la définition de projets d'amélioration de l'habitat permettant la création de lieux de vie qui facilitent l'autonomie et le confort de chacun.**

Notre objectif est de définir avec ces particuliers des projets de travaux cohérents qui peuvent concerner :

- L'adaptation de l'habitat à la perte d'autonomie ou de mobilité pour permettre le maintien à domicile
- L'amélioration de l'efficacité énergétique du logement afin de maîtriser les charges liées à l'énergie et aux fluides
- La réhabilitation globale de logements très dégradés
- La sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti.

SOLIHA Cher peut répondre aux besoins des demandeurs à toutes les étapes du projet : information et conseils sur l'amélioration du logement, diagnostic du bâti, évaluation des besoins, aide à la décision, montage des dossiers administratifs, techniques et financiers, vérification des devis et validation des factures, etc. A noter qu'en 2019 une caisse d'avance a été mise à disposition pour les ménages les plus fragiles qui rencontrent des difficultés de trésorerie pour financer les travaux dans l'attente du versement des aides.

Les résultats obtenus en 2019 sont plus que jamais le fruit d'un travail partenarial étroit et de contractualisation avec les collectivités et partenaires institutionnels.

PIG « Bien Chez Moi »

SOLIHA Cher est mandatée par le Conseil départemental pour assurer l'animation du Programme d'Intérêt Général « Bien Chez Moi » qui a pour but de **permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées** par le biais d'une ingénierie et d'aides financières. Ce dispositif repose sur :

- Un numéro et un interlocuteur uniques
- Une coordination de tous les financeurs
- Une prise en charge de l'aide à la décision et à la réalisation
- Des financements complémentaires du Conseil départemental et régional
- Une réponse rapide

En 2019, l'activité a été très intense, permettant ainsi de dépasser de nouveau les objectifs fixés en nombre de contacts et de visites mais également, pour la première année, ceux concernant le nombre de dossiers déposés auprès des financeurs (208 dépôts pour un objectif annuel de 200).

Des actions spécifiques ont été menées en direction des artisans via l'organisation d'un petit déjeuner d'information à destination des professionnels du Pays Berry Saint-Amandois en juillet 2019 et d'une information collective à rayonnement départemental organisée en partenariat avec la Fédération Française du Bâtiment en novembre 2019.

Enfin, comme l'année précédente, nous avons participé au Salon Bel' Âge (à destination des seniors) pour informer le public sur le PIG « Bien Chez Moi ».

PIG « Bien Chez Moi »

499 CONTACTS
299 VISITES DIAGNOSTICS
208 PROJETS SUBVENTIONNÉS
2,1 M € DE TRAVAUX ENGAGÉS
1,6 M € DE SUBVENTIONS MOBILISÉES

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

L'année 2019 s'est caractérisée par une multiplication des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat ce qui a impliqué un niveau de sollicitation très fort pour nos équipes mais également la nécessité d'individualiser autant que possible l'accompagnement proposé au regard de la situation de chacun.

295 diagnostics réalisés. Cela s'explique en partie par la mise en œuvre du dispositif expérimental « Orphelin » (57 visites menées en 2019) dont nous parlons plus en détail par la suite.

Concernant les aides de l'ANAH pour la rénovation énergétique, **l'année 2019 a été marquée par une très forte hausse (+ 220 % de ménages aidés par rapport à 2018)** ce qui est principalement dû aux dossiers « Agilité » (environ les ¾ des dossiers Habiter Mieux en 2019).

Malgré cette proportion de dossiers Agilité qui ne nécessitent en général pas notre intervention, notre activité a connu une forte augmentation avec un total de



ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

243 VISITES
192 PROJETS HABITER MIEUX SÉRÉNITÉ SUBVENTIONNÉS
4,2 M € DE TRAVAUX ENGAGÉS (H.M. Sérénité)
1,8 M € DE SUBVENTIONS MOBILISÉES (H.M. Sérénité)
47% TAUX MOYEN D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE THERMIQUE DES LOGEMENTS

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



Dans ce domaine, les différentes missions mises en œuvre reposent sur un partenariat varié. Voici le détail des actions menées en 2019 :

- Les missions réalisées pour la Caf dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne : constats de non-décence, missions d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et visites de contrôle travaux ;
- Des diagnostics techniques pour des projets de « travaux lourds » subventionnés par l'ANAH ;
- Les études technico économiques pour lesquelles nous étions missionnés par la DDT afin de qualifier d'un point de vue technique l'état d'un logement insalubre et le coût des travaux de rénovation par rapport à une éventuelle reconstruction sont restées en suspens pour l'année 2019, dans l'attente du lancement d'un appel d'offre paru en décembre 2019.

SORTIES D'INSALUBRITÉ

52 DIAGNOSTICS dans le cadre de projets de « travaux lourds »
48 PROJETS DE TRAVAUX LOURDS subventionnés par l'ANAH
15 CONSTATS DE NON-DÉCENCE
5 VISITES DE CONTRÔLE DE TRAVAUX
2 AMO dans le cadre du PDLHI

ASSAINISSEMENT

Cette mission atypique au sein du réseau SOLIHA en France découle de l'histoire locale de la structure. Elle consiste en la réalisation de diagnostics concernant des dispositifs d'assainissement non collectif.

Comme cela avait été annoncé précédemment, nous portons une évolution de notre projet impliquant la fin progressive de cette activité. L'un de nos salariés a d'ores et déjà été accompagné vers de nouvelles missions liées à l'adaptation des logements et à la rénova-

tion énergétique et l'activité a été interrompue sur l'ex-territoire des Terroirs d'Angillon.

Malgré cela, nous enregistrons en 2019 un volume d'activité équivalent à celui de 2018 du fait d'une augmentation des commandes sur les territoires où l'activité demeure. 2020 sera de nouveau une année de transition pour cette activité avec l'interruption progressive de celle-ci sur les territoires restants.

ASSAINISSEMENT

645 DIAGNOSTICS ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

MAÎTRISE D'ŒUVRE ET D'INSERTION

SOLIHA porte des projets de création et de rénovation de logements sociaux. Ainsi, outre les études menées concernant 9 logements sociaux communaux, l'activité de création de logement se

concrétise par la 1ère opération MOI conduite à Rians qui a finalement pu démarrer fin 2019, avec une livraison prévue vers le milieu de l'année 2020. Ce logement se composera de 4

chambres dont une pour personnes à mobilité réduite. Une fois les travaux terminés, il sera confié en gestion à l'Agence Immobilière Sociale Régionale de SOLIHA.