

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## SOLIHA CHER - 2021

### ● Editorial par Michel JUTEAU, Président

Le Conseil d'établissement de SOLIHA Cher avait bien avancé, en 2021, dans ses premières réflexions autour de la définition de ses priorités dans le cadre du projet stratégique en lien avec celui de SOLIHA CVL. Malheureusement, ce nouveau confinement et l'absence de direction se sont ressentis dans la dynamique qui devra reprendre en 2022 sous la conduite d'une nouvelle direction et d'un Conseil d'établissement qui s'est élargi.

A nouveau, nos équipes ont connu des périodes difficiles, des exigences toujours plus fortes pour continuer les visites à domicile pour les personnes âgées, en particulier, qui demandent beaucoup d'attention. Force est de constater que cette difficulté n'a pas empêché l'équipe de s'investir pleinement dans son rôle et que les objectifs ont été atteints, voire dépassés malgré un climat peu propice au « Aller/Vers » qui caractérise l'ensemble de

nos interventions auprès des publics les plus fragiles.

Sur la question des publics les plus fragiles, nous sommes heureux de voir se développer des accompagnements de projets dans le cadre du PIG LHI et de l'OPAH du Pays Berry Saint Amandois (cf. le Zoom). L'articulation entre les deux Programmes d'intérêt général du département du Cher (LHI/Maintien à domicile) revêt une vraie opportunité de montrer le lien dans la prise en charge des personnes sur l'amélioration de leur cadre de vie en prenant en compte le projet global des personnes. Il nous semble qu'il s'agit d'un des enjeux majeurs pour les années à venir de pouvoir articuler et organiser une prise en charge qui dépasse l'approche du bâti pour ces publics et rechercher des solutions adaptées à l'usage et leur mode de vie.

La loi climat et résilience préconise des nouvelles mesures concrètes pour lutter contre le réchauffement climatique et donc pour réduire l'impact de l'habitat sur l'environnement. Dans ce contexte, nous assistons à des changements importants dans les modalités et les stratégies de prise en charge des aides aux propriétaires occupants. Cette situation impacte fortement les réflexions à l'interne de SOLIHA Cher, car notre logique d'intervention s'appuie sur une vision globale des problématiques du logement et de son usage, alors que les nouvelles solutions facilitent la réalisation d'actes uniques qui ne permettent pas toujours de trouver une solution adaptée aux besoins des propriétaires. Ce contexte n'a pas empêché SOLIHA Cher d'œuvrer fortement auprès de ses partenaires d'OPAH pour s'assurer de la réussite des objectifs de chaque territoire.

**1 074** Contacts

**745** Ménages accompagnés dans leur projet d'habitat

**345** Projets de travaux subventionnés

**136** Communes accompagnées

**5,6 M €** de travaux générés

**3,6 M €** de subventions mobilisées



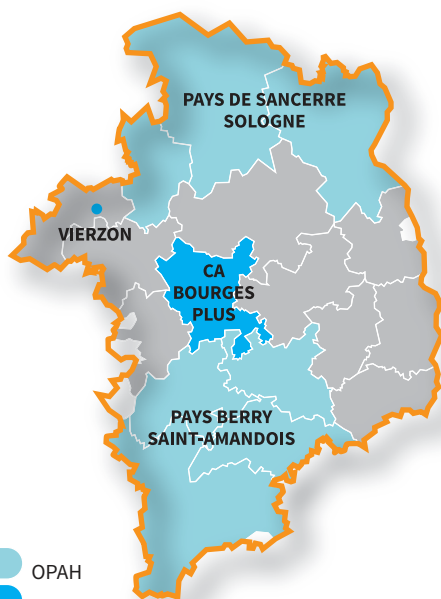
## SOLIHA ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

**4** OPAH et OPAH RU

**2** PIG départementaux

**2** Logements communaux

**136** communes concernées  
par au moins un projet



### DISPOSITIFS OPÉRATIONNELS DE TYPE OPAH / PIG

En 2021, nous avons poursuivi notre accompagnement de la mise en œuvre des dispositifs opérationnels de type OPAH et PIG :

■ Nous animons le PIG Bien chez moi porté par le Conseil départemental du Cher, 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. L'année 2021 marque la quatrième année de ce dispositif qui a fait l'objet d'un renouvellement pour trois ans du département (jusqu'à la fin 2023)

■ Nous animons l'OPAH du Pays Berry Saint-Amandois, impulsée par la dynamique du guichet porté par le Pays, avec une montée en charge en 2021 - première année du dispositif en année pleine (puisqu'initié à l'été 2020),

■ Nous réalisons des prestations à l'acte commanditées par les acteurs en charge de l'animation sur les OPAH (et OPAH RU) de Bourges Plus, Vierzon, du Pays Sancerre Sologne et sur le PIG Lutte contre l'Habitat Indigne

**MAÎTRISE D'OUVRAGE ET D'INSERTION**  
SOLIHA porte des projets de création et de rénovation de logements sociaux. Cette année 2021 est marquée par la mise en service du logement de Rians. Ce logement est confié en gestion à l'AIS qui

a trouvé ses futurs locataires en lien avec la collectivité.

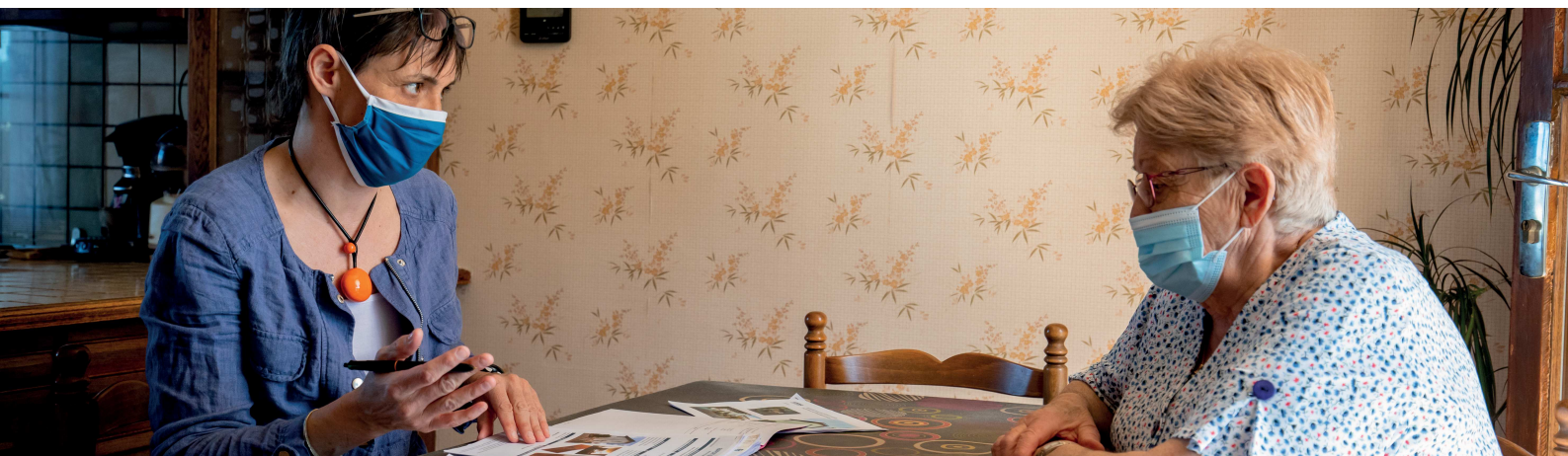
Nous avons aussi travaillé sur trois études (Habitat inclusif, Foyer soleil ou Pension de famille) pour prolonger le développement de la Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion sur le territoire du Cher. Nous espérons sincèrement pouvoir renouveler cette expérience pour apporter des solutions de logements pour les publics les plus fragiles et montrer notre savoir-faire dans ce domaine.

### MISSION D'ASSISTANCE ET D'AIDE À LA RÉALISATION POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN MILIEU RURAL

Dans le cadre d'un partenariat avec le Conseil départemental et l'agence Cher Ingénierie Territoriale, SOLIHA Cher accompagne les collectivités locales par la réalisation d'étude de faisabilité et d'AMO pour la création ou la réhabilitation de logement sociaux.

Cette année, nous avons accompagné deux collectivités et retravaillé collectivement notre méthode de travail pour améliorer nos processus d'accompagnement. Nous espérons que sur ces nouvelles bases, les projets des collectivités repartiront sur une nouvelle dynamique après deux années fortement marquées par le contexte sanitaire.

*Visite conseil chez un particulier*



## SOLIHA ACCOMPAGNE LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS AMÉLIORER L'HABITAT POUR OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE DÉCENTES

### L'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES DANS DES PROJETS DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Le nombre de projets accompagnés en 2021 a été sensiblement identique à 2020 puisque l'on compte 326 diagnostics réalisés (303 en 2020).

Le nombre de projets pour lesquels nous avons déposé au moins une demande de financement est beaucoup plus modeste puisqu'il s'établit à 100 projets. En effet, pour les OPAH animées en régie, nous intervenons en général uniquement sur le volet diagnostic, sauf à ce qu'il y ait une possibilité de mobiliser une caisse de retraite, ou bien Action Logement (les derniers projets ont été financés en 2021, l'aide d'Action Logement s'arrêtant par la suite).

### L'ADAPTATION DES LOGEMENTS VIA LE PIG BIEN CHEZ MOI

L'année 2021 est une année exceptionnelle en termes de dynamique : 617 contacts, 362 visites, 271 dépôts. L'ensemble des indicateurs est largement dépassé alors que les objectifs initiaux avaient déjà été augmentés, et ce, malgré le contexte sanitaire. Cette réussite suscite aussi des interrogations. Le flux de demandes provoque des retards importants dans les visites (6 mois au 31 décembre), alors que la

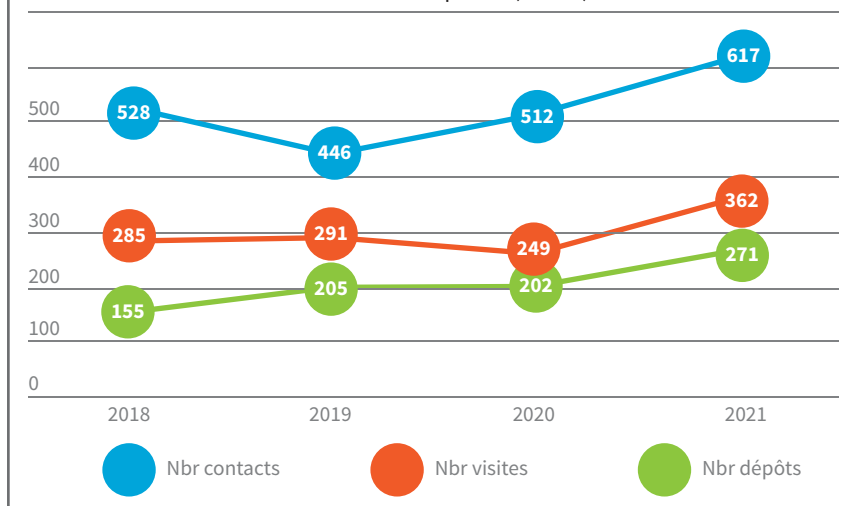
nouvelle convention a permis le renforcement des moyens humains pour accompagner le dispositif. En perspective, l'ensemble des membres du comité de pilotage s'est mobilisé dès le début de l'année 2022 afin de réfléchir à des améliorations pour faire face à cette situation.

Au-delà de la satisfaction de dépasser les objectifs, nous pouvons nous féliciter de

l'amélioration des articulations sur les projets dits « de travaux lourds » entre le dispositif du PIG LHI et le PIG Bien Chez Moi. Il sera intéressant de mesurer l'impact sur la moyenne des travaux des projets mixtes dans le temps. Ce lien permet de mieux prendre en compte des situations sociales plus lourdes pour proposer un accompagnement sur-mesure et adapté à la fragilité des personnes accompagnées.

### Point d'activité PIG Bien Chez Moi 2018/2021

Evolution du dispositif (valeur)



Création / rénovation d'un logement social à Rians - Gestion confiée à SOLIHA AIS



## SOLIHA ACCOMPAGNE LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

### L'ACCOMPAGNEMENT DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS DANS DES PROJETS DE CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS CONVENTIONNÉS

En 2021, nous avons été régulièrement sollicités, en particulier sur le Pays Berry Saint-Amandois, par des propriétaires qui souhaitent réhabiliter leurs biens en vue de créer des logements locatifs, et qui avaient besoin d'une aide à la décision en amont pour les aider à dimensionner leur projet, voire à en mesurer la faisabilité économique. Ceci nous a amenés avec le Pays Berry Saint-Amandois et l'ANAH à reposer le process et les contenus de l'accompagnement : diagnostic pour les projets les plus simples, étude de faisabilité technique et financière pour les projets les plus complexes et/ou pour les propriétaires non habitués au montage, accompagnement à la réalisation jusqu'à visite de fin de travaux permettant de mesurer l'adéquation du projet réalisé par rapport aux ambitions de départ, et mise en lien avec une AIS pour les propriétaires désireux d'être accompagnés.

### PLUSIEURS TYPES D'INTERVENTION POSSIBLES DANS LA « LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE »

Nous sommes amenés à intervenir selon différentes modalités en fonction des situations :

■ Dans le cas de logements locatifs, dès lors qu'un signalement (qui concerne un logement du parc privé, hors Bourges et Vierzon) remonte au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne nous sommes missionnés pour réaliser un diagnostic, c'est-à-dire constater les éventuels désordres dans le logement, et définir les actions correctives nécessaires (à charge du locataire ou du propriétaire en fonction de l'objet). Nous avons ainsi réalisé près d'une trentaine de diagnostics en 2021.

■ Dans le cas de logements occupés par leurs propriétaires, la demande du ménage concerne souvent un projet d'amélioration thermique ou d'adaptation, et donc nous arrive via le PIG Bien chez moi ou une OPAH. Au cours de la visite technique, le technicien peut alors se rendre compte que les besoins portent sur une réhabilitation plus globale, et ainsi réorienter le projet vers un dispositif plus adapté. C'est ce que nous faisons depuis presque 2 ans, avec la mise en place d'un outillage adapté (cf Zoom ci-après)

■ Dans le cas d'un projet d'accession à la propriété, nous pouvons aussi être amenés à accompagner le ménage dans la définition et la mise en œuvre d'un projet global de travaux, en fonction de l'état initial du bien acheté, qui va générer une demande de financement en « travaux lourds ». Il faut faire attention dans ce type de situation à bien mesurer la capacité du ménage à financer le projet global « acquisition + travaux », sans qu'il ne se mette en difficulté.

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE  
**326 visites et diagnostics**  
**100 projets subventionnés**

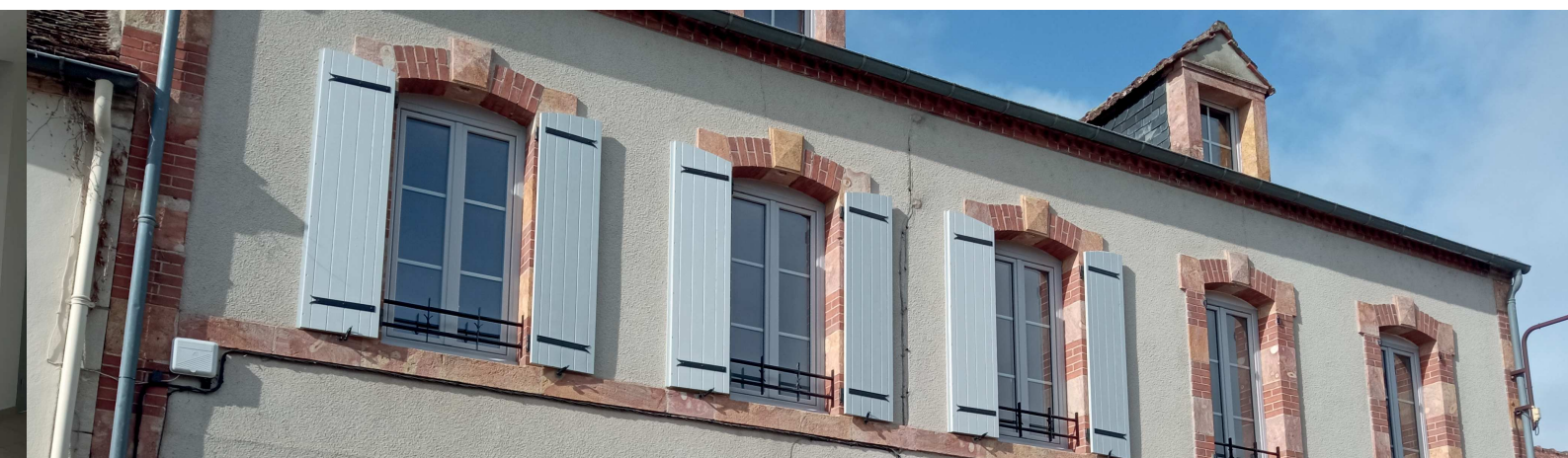
ADAPTATION DE LOGEMENTS  
**355 visites et diagnostics**  
**238 projets subventionnés**

RÉHABILITATION PLUS GLOBAL  
DE LOGEMENTS DÉGRADÉS  
**42 visites et diagnostics**  
**7 projets subventionnés**

**723** Visites et diagnostics

**345** Projets subventionnés

Réalisation de 4 logements locatifs sociaux à Epineuil-le-Fleuriel - Gestion confiée à SOLIHA AIS



## ZOOM SUR L'INDISPENSABLE COMBINAISON D'OUTILS ET D'UN PARTENARIAT FORT

### DES PROJETS DE RÉHABILITATION LOURDE POUR DES PROPRIÉTAIRES FRAGILES

La combinaison de plusieurs outils et d'un partenariat fort pour faire aboutir des projets de réhabilitation lourde pour des propriétaires occupants fragiles

Lors du dernier rapport d'activité de SOLIHA Cher, nous avons fait un zoom sur le déploiement de nouveaux outils, en accord avec les différents partenaires, pour accompagner des propriétaires occupants dans la réhabilitation globale de logements (très) dégradés : la réalisation d'études de faisabilité globale, et non uniquement des « diagnostics bâti », incluant plusieurs scénarios s'adaptant aux besoins et capacités contributives des ménages ; le mandat financier, permettant de gérer la trésorerie globale du chantier et l'avance des subventions, grâce au concours de ProCivis Berry ; le recours au « micro-crédit » pour des ménages qui ne pourraient avoir accès à un prêt bancaire classique ; et la possibilité de mettre en place une mission de maîtrise d'œuvre auprès du ménage concerné, en complément d'une mission d'AMO, dans le cadre d'une OPAH ou du PIG Lutte contre l'Habitat Indigne (pour les territoires hors OPAH), pour pouvoir encadrer techniquement le projet dans sa totalité.

La combinaison de tout ou partie de ces outils nous a permis en 2021 de travailler sur 8 situations (4 situations accompagnées via le PIG Lutte contre l'Habitat Indigne et 4 via l'OPAH du Pays Berry Saint Amandois), dont 2 sont, au moment d'écrire ces lignes, en phase de fin de chantier, 5 sont en cours de consultation et une est encore en phase de réflexion avec la propriétaire concernée.

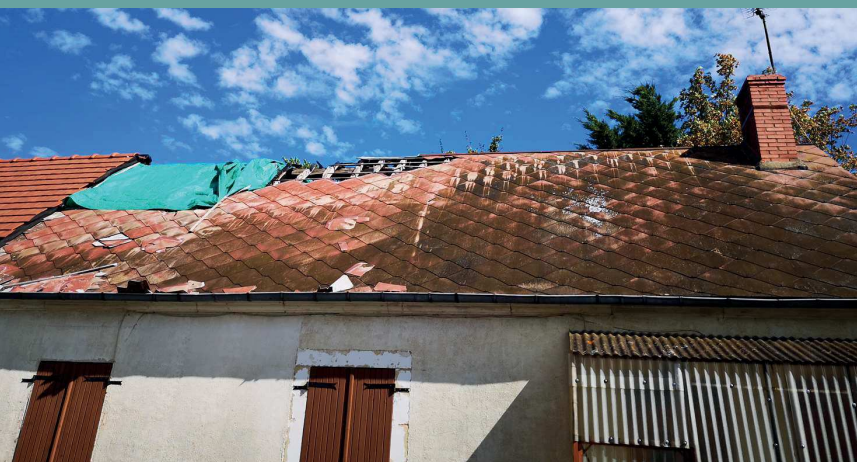
Le coût moyen de ces projets est de 57 K€, hors AMO, et le reste à charge moyen de 13K€. Quatre à huit financements différents ont pu être mobilisés en fonction des situations.

L'accompagnement à déployer est de « tous les instants » : pour rassurer le ménage et lui permettre de s'approprier les éléments de son projet pas à pas (dans la phase amont, mais également durant le chantier), pour argumenter auprès d'un financeur, pour trouver des solutions avec les entreprises pour gérer les imprévus pendant le chantier...

Au moment où se pose la question de la suite donnée au PIG Lutte contre

l'Habitat Indigne porté par la CAF du Cher, l'enjeu de pouvoir déployer un nouveau dispositif est plus que jamais d'actualité. En effet, ces situations ne pourront être accompagnées si elles basculent « en secteur diffus ». Par ailleurs, il convient, comme nous l'avons récemment posé dans le cadre de l'OPAH du Pays Berry Saint-Amandois, de définir un process, des contenus d'accompagnement et une valorisation des interventions en adéquation avec les réalités observées.

*Réhabilitation globale pour un couple à Nérondes*



# Identité

## SOLIHA Cher

SOLIHA Cher est un établissement départemental de l'association SOLIHA Centre-Val de Loire. Son activité s'articule autour de 2 compétences clés :

- Améliorer l'habitat pour offrir des conditions de vie décentes
- Développer les territoires et améliorer la qualité de vie

### SOLIHA CHER

Michel JUTEAU, Président  
Claire GROSEILLIER, Directrice territoriale



#### ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS ET DES COLLECTIVITÉS

Jean-Yves ANJUERER, Conseiller habitat principal  
Cécile BARANTON, Conseillère technique  
Alain BEZAUX, Conseiller technique  
Laetitia BONNOT, Conseillère habitat

Yves LÉON, Conseiller technique  
Sylvie PASQUET, Conseillère habitat  
Jean PONCET, Conseiller technique

**8**

Salariés

**14**

Administrateurs  
bénévoles

**640 K€**

de budget  
de fonctionnement

## SOLIHA Centre-Val de Loire

SOLIHA Centre-Val de Loire est une association loi 1901 prestataire de conseils et d'assistance en matière d'amélioration de l'habitat, issue du mouvement PACT (créé dans les années 50 par une initiative citoyenne contre le mal-logement).

**Son projet est d'améliorer l'habitat et les conditions de vie de tous**, prioritairement pour les 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.

SOLIHA Centre-Val de Loire regroupe :

- 5 établissements départementaux (SOLIHA 18, SOLIHA 36, SOLIHA 37, SOLIHA 41, SOLIHA 45)
- 2 établissements thématiques (Tsigane Habitat et le Hameau Saint-Michel)

SOLIHA Centre-Val de Loire est étroitement liée à 3 structures associées : la FICOSIL, Agevie et SOLIHA AIS Centre-Val de Loire.

### Chiffres clés

SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE / FICOSIL  
AGEVIE / SOLIHA AIS CENTRE-VAL DE LOIRE

**5** Etablissements départementaux

**2** Etablissements thématiques

**3** Structures associées

**276** Salariés

**135** Administrateurs bénévoles

**19 M €** de budget de fonctionnement

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CHER

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