

# 2020

## Rapport d'activité



### FICOSIL

S.C.I. FILIALE IMMOBILIÈRE COMMUNE  
DES ORGANISMES SOCIAUX D'INDRE ET LOIRE



### Editorial par **Éric TOURNET**, Gérant

2020 a été marquée par la crise sanitaire provoquée par la Covid-19, cette situation a modifié en profondeur les conditions de la vie en société des ménages les plus fragiles et nos travailleurs sociaux ont été confrontés de façon accrue à l'incertitude de la situation.

Cette dimension n'a pas empêché notre équipe de rester vigilante, à l'écoute, en allant vers les habitants pour s'assurer de leur faculté à traverser ces moments de grande fragilité et leur apporter un soutien. La période a donc permis d'enclencher une mobilisation collective de nos équipes pour faire face à l'urgence sanitaire. Je voudrais ici les remercier chaleureusement pour leur engagement au quotidien pendant ces longs mois.

Les contraintes du confinement nous ont amené à tirer les enseignements de la transformation de nos pratiques professionnelles et de la nécessaire souplesse de nos organisations. Dans cette phase si particulière, nous avons vu éclore des initiatives solidaires, mais nous avons aussi constaté l'apport du numérique et le besoin de simplification des procédures administratives. Notre environnement institutionnel est de plus en plus enclin à régir et normer nos interventions de façon

« prescriptive », alors que cette phase de « crise » montre l'importance du temps consacré à l'initiative et à « aller vers », plutôt que de constamment rendre compte de notre activité.

Espérons que nos interlocuteurs sauront entendre ce besoin, pour nous aider à dépasser les actions curatives résultant de politiques sociales souvent complexes. Ainsi, nous sommes heureux d'avoir répondu en 2021 à l'appel à projet sur la mise en place de mesures d'AVDL, pour accompagner la prévention des expulsions - qui risquent malheureusement de se multiplier dans les mois à venir. Par ailleurs, nous restons très attentifs sur le devenir de notre action conjointe avec Entraide et Solidarités pour accompagner les personnes qui entreprennent le long chemin de la sortie de la rue.

2021 verra aussi la création du projet Un Chez Soi d'abord, dans lequel la FICOSIL aura une place importante à prendre.

Pour finir, je voudrais remercier notre technicien Jacques PERRIER, qui a quitté La FICOSIL après plus de deux décennies au service de l'entretien, la transformation, la rénovation de nos logements, et accueillir notre nouvelle collègue Pauline BOULI-DARD qui a repris le flambeau avec brio.

chiffres 2020

**145**

Logements en propriété

**288**

Logements en sous-location  
dans le parc public

**37**

Logements en intermédiation  
locative dans le parc privé

**88**

Ménages accompagnés  
dans le cadre d'une mesure  
d'Accompagnement Social Lié  
au Logement

**1 200**

Actions de gestion  
locative adaptée



## RECHERCHER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT INDIVIDUALISÉES

### Rappels des objectifs de la convention cadre

■ *Évaluer la situation sociale des ménages orientés : 86 situations étudiées en commission d'attribution (98 en 2019 et 83 en 2018)*

■ *Rechercher une solution d'habitat répondant aux besoins des ménages : 62 situations agréées (5 en logement adapté, 38 en sous-location, 16 en Intermédiation Locative et 3 en Pension de Famille)*

■ *Développer du logement d'insertion : Mise en service de 1 logement PLAI adapté aux personnes à mobilité réduite*

Acteur du PDALHPD, la FICOSIL se voit orienter des situations via le logiciel SI-SIAO, vers un dispositif de logement accompagné.

Après orientation, les ménages sont rencontrés par une chargée d'évaluation, en présence du travailleur social ayant réalisé la prescription. L'objectif est de retracer le parcours logement du ménage et d'identifier les problématiques amenant le prescripteur à formuler une demande de logement accompagné. L'adhésion à la mesure d'accompagnement social lié au logement est essentielle pour que la situation soit agréée par la commission.

72 nouvelles situations ont été orientées par le SI-SIAO en 2020. Le travail d'évaluation sociale a été fortement impacté par le contexte sanitaire pour plusieurs raisons :

- Aucune prescription n'a été faite entre mi-mars et mi-mai et toutes les évaluations se sont concentrées sur le 2nd semestre
- Les rendez-vous étaient reportés en moyenne 1 à 2 fois, en raison de cas-contact
- 16 ménages (22%) n'ont pas donné suite

aux rendez-vous ou se sont relogés par eux-mêmes avant la commission

**En 2020, la commission d'attribution a conservé une activité soutenue, malgré l'annulation de celles d'avril et de mai en raison du confinement. Depuis juin 2020, la commission se tient en visioconférence mais l'étude de chaque situation reste basée sur l'appréciation de la note d'évaluation et les échanges visent toujours à questionner la pertinence de l'orientation en logement accompagné.**

Les ajournements restent dans des proportions similaires aux années antérieures et s'expliquent par des besoins de compléments d'informations nécessaires à la prise de décision (attente de décision du Juge des Tutelles pour une mesure de gestion des prestations familiales, ordonnance de non-conciliation par exemple).

8 situations ont fait l'objet d'un refus pour permettre une réorientation vers un autre dispositif de logement accompagné ou d'hébergement (50%) ou en raison de la situation administrative (37,5%). Une situation a été refusée car le ménage refusait de reprendre le paiement des loyers et présentait une dette CAF conséquente, risquant d'impacter son droit APL lors d'un relogement.

Ces refus pour réorientation soulignent l'importance de l'évaluation sociale et l'utilité de la Commission Unique d'Orientation telle qu'elle existait, réunissant bailleurs et structures d'hébergement, offrant des temps d'échanges sur les situations orientées vers des dispositifs de logement accompagné.

Cette année, le partenariat avec les bailleurs associés de la FICOSIL (Val Touraine Habitat, Tours Habitat et Touraine Logement) a montré son efficacité car les

propositions de logement ont repris dès la sortie du confinement et plus d'1/3 des ménages orientés en 2020 a été relogé dans le courant de l'année.

En 2020, ce sont les dispositifs de sous-location et d'intermédiation locative qui ont permis de monter en charge par rapport à 2019 (progression de 14%).

### Des prospections foncières complexifiées par un marché de l'immobilier en plein essor

En 2020, la prospection de biens immobiliers en vue de créer du logement social a été très limitée. D'une part, la chargée de projets a été majoritairement mobilisée par les évaluations sociales et la préparation des relogements. D'autre part, les restrictions imposées aux agents immobiliers ou propriétaires privés n'ont pas permis de visiter les biens. Enfin, les tensions sur le marché se sont accrues à l'issue du confinement, provoquant une envolée du prix au m<sup>2</sup>, en particulier des maisons individuelles situées à Tours et dans les communes de la première couronne de l'agglomération tourangelle.

Ainsi, seuls 3 biens ont fait l'objet d'étude de faisabilité, à Azay-le-Rideau, Luynes et Fondettes. Cependant, ces opérations n'ont pas été présentées au Bureau des Associés car l'équilibre financier n'était pas assuré et les fonds propres nécessaires étaient plus élevés que le coût d'acquisition.



# ACCOMPAGNER LES MÉNAGES DANS LEUR INSERTION SOCIALE

## Rappels des objectifs de la convention cadre

■ **L'Accompagnement Social Lié au Logement des ménages orientés par la CUO :**  
47,4 mesures comptabilisées auprès de 88 ménages (plus qu'en 2019)

■ **La sortie du dispositif de sous-location par glissement de bail au terme maximum de 36 mois :** 5 glissements se sont concrétisés en 2020 (progression par rapport à 2019)

La mission d'accompagnement social s'effectue dans le cadre réglementaire défini par le FSL. Dès lors qu'ils ont été orientés par la Commission Unique d'Orientation, il est prévu que tous les ménages « entrants » bénéficient d'un accompagnement social pendant 12 mois.

Les orientations ayant reculé depuis 3 ans, le nombre de mesures ASLL réalisées au 31 décembre n'atteint pas l'objectif de 50 mesures prévu par la convention de financement.

	2017	2018	2019	2020
<b>FAMILLES SUIVIES</b>	114	97	85	88
<b>NOUVEAUX CONTRATS</b>	40	50	46	43
<b>RENOUVELLEMENTS</b>	30	15	22	13
<b>BILANS DE FIN DE MESURE</b>	63	38	36	35
<b>NOMBRE DE MOIS MESURE ASLL</b>	698	603	552	561

15% des ménages accompagnés en 2020 n'étaient pas locataires de la FICOSIL. L'équipe est intervenue dans le cadre de mesures ASLL dites « externalisées » :

■ au titre du « FSL maintien » pour 2/3 des ménages en situation de dette locative et visés par une procédure d'expulsion ;

■ au titre du « FSL accès » pour 1/3 des ménages notamment une famille monoparentale issue de la communauté des gens du voyage accédant à son premier logement autonome à Saint-Pierre des Corps.

A la marge, des locataires du parc privé ont été accompagnés dans le cadre du maintien lié à des impayés. Quand la médiation avec le bailleur n'était pas possible en raison d'un conflit ou que l'endettement concernait d'autres postes

que le logement, certaines situations ont conduit à des orientations vers du logement accompagné.

Portant sur des durées de 3 à 6 mois, ces accompagnements visent à accompagner des ménages lors de leur entrée en logement ou dans le cadre de la prévention des expulsions, sans que la FICOSIL n'assure la gestion locative, ce qui limite le risque financier pour la structure.

### Des données socio-économiques montrant l'isolement des ménages précaires :

■ La part des personnes seules progresse : 43% en 2017 à 51% en 2019, les femmes représentent 14%

■ Les plus de 60 ans représentaient 9% des ménages accompagnés en 2018, ils sont 17% en 2020

■ La part des actifs a augmenté, passant de 19,7% en 2016 à 26% en 2020, leur niveau de ressources reste inférieur au seuil de pauvreté

■ Plus de 10% des accompagnements aboutissent à la mise en place d'une mesure de protection ou de gestion des prestations familiales, pour sécuriser le maintien dans le logement.

## Accompagner les publics salariés

En juin 2019, une convention de partenariat a été signée entre Action Logement Services et SOLIHA CVL pour une prestation d'accompagnement social des salariés en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement.

En CDD ou CDI, en arrêt maladie ou allocataire du Pôle Emploi, les ménages actifs touchés par une procédure d'expulsion ou en recherche de logement suite à une décohabitation ou une séparation, peuvent solliciter une intervenante sociale d'Action Logement Services, qui les reçoit et leur propose un accompagnement social par la FICOSIL, en fonction de leurs problématiques.

26 ménages ont été accompagnés au cours de l'année 2020

■ 80% vivent sur l'agglomération

■ Près de 2/3 des interventions portent sur la prévention des expulsions et la gestion de surendettement

■ A l'issue du diagnostic social, des demandes d'orientations vers du logement accompagné ont été constituées pour 25% des ménages

En début de confinement, deux situations d'incurie ont conduit au relogement de personnes isolées.

Des accompagnements se sont poursuivis durant le confinement auprès des 58 ménages suivis en ASLL à cette période :

■ 290 appels téléphoniques et plusieurs appels vidéo

■ Aucune interruption dans les accompagnements sur les démarches administratives, en particulier les négociations auprès des créanciers pour les ménages concernés par des plans Banque de France

■ Une dizaine de visites à domicile auprès de personnes en situation de grande fragilité



# EXPLOITER ET ENTRETENIR UN PATRIMOINE

## Rappels des objectifs de la convention cadre

■ **Mettre en œuvre les procédures d'entrée et de sortie des locataires (état des lieux, signature des baux...)** et administrer les biens loués (quittancement, recouvrement, gestion des charges...): 61 entrées, 40 sorties et 11 mutations (dont 3 pour troubles de voisinage et 3 situations d'incurie)

■ **Assurer la maintenance technique et l'entretien du parc immobilier**: 56 biens ont bénéficié d'une intervention en entretien courant et 23 biens font l'objet d'une action de gros entretien

Après quelques semaines de chômage partiel pour certains, l'équipe a appris à télétravailler. Les moyens informatiques et en téléphonie ont été renforcés et l'accès au serveur à distance a rendu possible la continuité de l'activité. Les chargés de gestion locative travaillent avec l'ensemble

des métiers de la FICOSIL, en particulier avec les travailleurs sociaux et les partenaires sur le paiement des loyers (CAF, MSA, organismes de protection UDAF, ATIL, ATRC).

Néanmoins, ce fut une année dense, en particulier sur les derniers mois qui ont concentré 56% des entrées.

En 2020, l'activité de la gestion locative a été fortement mobilisée par :

■ La montée en charge des sous-locations dans le parc public, notamment pour les familles Réinstallées (l'accompagnement social étant réalisé par une équipe de SOLIHA CVL)

■ La progression des sous-locations dans le parc privé, liée aux augmentations du nombre d'orientations sur le dispositif d'intermédiation locative simple.

Sur le volet technique, beaucoup de mouvements également car le technicien « historique » de la FICOSIL est parti à la retraite durant l'été, après une carrière de 26 ans au service du projet de la FICOSIL et

de ses locataires. Son dernier chantier est une acquisition amélioration située au 6 rue Kléber à TOURS. Acquis fin 2018 et se trouvant dans un état très dégradé, cette petite maison individuelle a été entièrement adaptée aux personnes à mobilité réduite.

Une nouvelle technicienne a été recrutée début novembre, jeune professionnelle avec une formation en Maîtrise d'œuvre, sa prise de poste a été dédiée à la reprise du projet d'aménagement du 71 du Maine à TOURS.

## La politique d'entretien et d'amélioration marquée par un léger ralentissement en 2020

Durant les mois de confinement, bien que les artisans se soient rapidement organisés pour reprendre une activité, nous avons constaté un réel recul des réclamations des locataires, que ce soit sur notre patrimoine ou sur les sous-locations.

■ Recul de l'entretien courant puisque 56 biens ont bénéficié d'une intervention alors que cela concernait 74 logements en 2018 et 67 en 2019

■ Un montant moyen par logement de 364€.

La politique de gros entretien a pu néanmoins être globalement mise en œuvre, sous réserve de l'accord des locataires :

■ Un montant global inférieur au niveau des années antérieures de 59 554€

■ Un niveau soutenu avec 23 logements (24 en 2018 et 22 en 2019) soit un budget moyen de 2589€/logement

■ Moins d'une dizaine d'interventions reportées en 2021

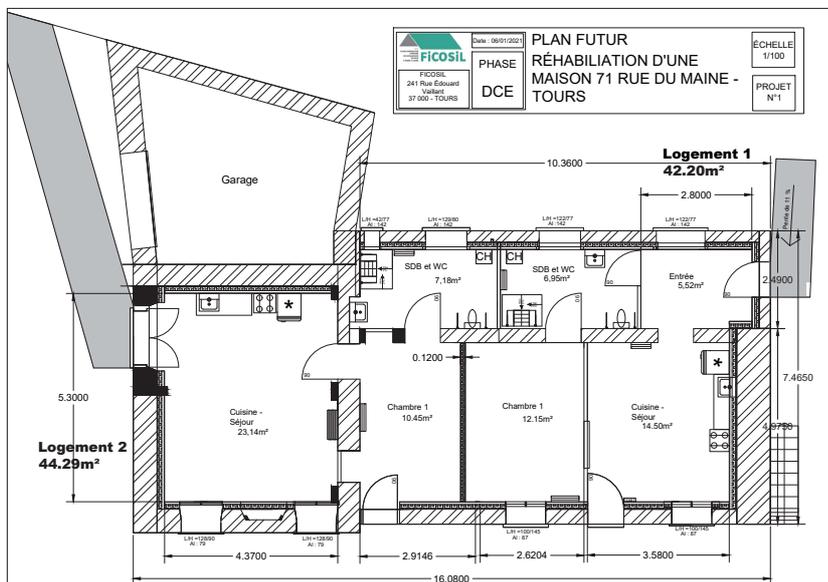
■ Remise en état de 3 biens appartenant à la FICOSIL en vue de leur remise en location (à Tours, St Pierre-des-Corps et Cinq-Mars-la-Pile)

■ Rénovation de 3 logements acquis par les bailleurs en vue de leur attribution (2 à TOURS HABITAT et 1 maison appartenant à VTH sur Langeais)

Le Plan Stratégique de Patrimoine continue également d'être mis en œuvre avec :

■ La vente de deux maisons de centre-bourg à Château-la-Vallière

■ La vente d'une maison à sa locataire occupante, qui avait été maintenue chez elle par l'acquisition de son bien par la FICOSIL en 1997.





## S'ADAPTER À LA FRAGILITÉ DES LOCATAIRES

### Rappels des objectifs de la convention cadre

■ *Exercer une vigilance renforcée dans le cadre d'une gestion locative adaptée pour prévenir et limiter les risques locatifs (impayés de loyers, entretien du logement, troubles de voisinage...)*

■ *Prendre en compte les surcoûts liés aux risques locatifs accrus, inhérents à l'accueil de ménages marqués par des difficultés financières durables et/ou des problématiques d'occupation, impactant défavorablement les indicateurs de gestion (taux d'impayés, taux de vacance et frais de remise en état des logements).*

En 2020, la notion de Gestion Locative Adaptée a pris un sens particulier. En effet, la veille habituellement exercée auprès des locataires, par le biais du paiement des loyers ou des troubles de voisinage, a nécessité une démarche proactive de l'ensemble de l'équipe.

Durant les premières semaines qui ont suivi la mise en place du confinement, les travailleurs sociaux passaient leurs journées au téléphone, prenant des nouvelles, s'assurant que les personnes avaient bien compris les motifs de déplacement autorisés, qu'ils n'étaient pas touchés par la Covid 19, qu'ils avaient la possibilité de faire des courses.

Pour les 10% de locataires dépourvus de téléphone, un lien a été fait avec le CCAS, le voisinage ou la famille parfois.

L'attestation de déplacement a mis en exergue les difficultés rencontrées par près d'un quart des locataires : peu à l'aise sur les savoirs de base, cette confrontation à l'écrit a pu être une véritable source d'angoisse. Ainsi, durant près de 3 mois, toutes les semaines, nous avons adressé à

une vingtaine de locataires, principalement des personnes très isolées, des attestations datées et complétées, qu'il ne leur restait plus qu'à signer.

Contrainte et forcée, toute l'équipe sociale s'est mise au télétravail. Néanmoins des visites à domicile ont été maintenues auprès de certains locataires en grande précarité ou auprès de quelques familles pour lesquelles il fallait maintenir une vigilance en termes de protection de l'enfance.

De plus, grâce aux dons de denrées par la Banque Alimentaire et au soutien des collègues de Pensions de famille, une vingtaine de colis ont pu être distribués par les travailleurs sociaux, soit à des familles n'ayant plus de ressources financières pour s'acheter à manger, soit à des personnes sous protection qui n'avaient pas reçu leur « argent-semaine » à temps de la part de leur délégué mandataire.

Restant dans une approche préventive des impayés, **le suivi de la situation locative a aussi été prétexte à prendre contact avec les locataires** pour faire le point sur leurs modalités de paiement durant ces quelques mois où les guichets étaient fermés et nos locaux également. Parmi les locataires ayant l'habitude de venir payer en espèces, une quinzaine a accepté de mettre en place des virements mensuels. Pour une dizaine, nous nous sommes organisés pour réceptionner les paiements dans le cadre de rendez-vous.

En sortie de confinement, les locataires qui n'avaient pas pu faire de paiement durant les mois précédents, ont été recontactés par téléphone et ou par courrier, pour convenir du rattrapage de leurs loyers impayés.

Pour **renforcer l'équipe de Gestion Locative**, une apprentie CESF a été

recrutée en septembre 2020, avec deux missions principales :

■ **La prévention des impayés**, avec la possibilité de se déplacer au domicile pour faire une évaluation sociale de la situation, faire signer un Plan d'apurement visant à éviter la suspension des APL et s'assurer qu'il n'y a pas d'autres problématiques, sur l'entretien du logement par exemple.

■ **Les glissements de bail**, avec l'objectif d'augmenter le nombre de glissements parmi les locataires en sous-location sur le parc social dont les logements sont conventionnés au titre de l'AFSDG

Parmi la cinquantaine de plans d'apurement signés, seulement 37 sont payés mensuellement. Etablis sur 36 mois, ces plans prévoient des mensualités de remboursement d'un montant peu élevé, pour éviter de déséquilibrer le budget mensuel des ménages et ne pas peser sur le taux d'effort.

**2/3 des plans d'apurement prévoient des mensualités de remboursement inférieures à 40€/mois.**

29 procédures d'expulsion sont en cours, dont 4 pour troubles de voisinage. 5 résiliations de bail ont été prononcées en 2020. 2 personnes ont repris des paiements mensuels, permettant d'envisager la signature d'un protocole de cohésion sociale courant 2021.

En forte baisse par rapport à 2019, seuls 3 Plans de Rétablissement Personnel ont été prononcés par la Banque de France. Ils concernent 2 locataires en sous-location et 1 en IML simple, pour un montant total de 5 195€.



# GÉRER DES PENSIONS DE FAMILLE

## Origine résidentielle des habitants

70% des habitants justifient leur volonté d'entrer en pension de famille du fait de leur isolement, et plus d'un tiers est confronté à une addiction (hors tabac) ou une rupture difficile à surmonter en restant seul. Un quart des habitants, en particulier au Phare où la moyenne d'âge est plus élevée, exprime également la crainte de vieillir seul dans un logement autonome. Le faible coût du logement en pension de famille est également un argument d'entrée en pension de famille.

## Vie collective

*204 repas partagés à la Bazoche et 256 au Phare*

*99 appels d'astreinte, en majorité pour des angoisses et 3 déplacements (1 problème technique, 2 accompagnements aux urgences) pour la Bazoche*

*21 appels d'astreinte, dont la moitié concernait un habitant rencontrant des difficultés avec l'alcool et 8 déplacements (6 liés à des alcoolisations problématiques, 1 pour protection d'une habitante et 1 problème technique) pour le Phare*

*2 sorties (1 en logement autonome, 1 en Ehpad) et 2 entrées à la Bazoche, 1 entrée au Phare*

La vie semi-collective de la Bazoche s'est ancrée dans une forme de routine que le contexte sanitaire n'a pas aidé à améliorer. A la difficulté de maintenir une activité quotidienne s'est ajoutée la gestion des angoisses et du respect des gestes sanitaires. Si le groupe a parfois du mal à se mobiliser dans les gestes de la vie

quotidienne, il reste force de proposition et d'idées, et il est très impliqué dans les actions collectives.

Pour le Phare, 2020 a été stable avec un groupe qui se connaît bien, qui est organisé et autonome dans la gestion des activités quotidiennes de la pension de famille. Cette dynamique s'exprime également sur les actions collectives. Le groupe des habitants du Phare est certainement celui qui a affronté le plus sereinement la crise sanitaire. L'organisation et le respect des gestes protecteurs s'est rapidement mis en place, ce qui a permis une gestion mesurée des angoisses éventuelles.

## Gestion de la crise sanitaire

Dès l'annonce du premier confinement, habitants, équipe et direction ont décidé conjointement de maintenir l'accès aux espaces collectifs et les temps d'échange, en les adaptant aux gestes protecteurs. C'est ce maintien du lien qui a permis à tous de traverser cette période, à la fois sans maladie ni décompensation psychique liée à l'isolement.

L'annonce tardive du report du festival « C'est Pas Du Luxe » a contrarié ceux et celles qui devaient y participer. Sous l'impulsion de l'équipe et des habitants de La Bazoche, les 4 pensions de famille SOLIHA CVL ont donc décidé d'organiser une journée dédiée à toutes celles et ceux qui se sont tant investis dans l'organisation du festival. La déception initiale est devenue stimulation générale : le « mini festoche », a ainsi accueilli de nombreux artistes. Cette bulle festive d'une journée a redonné sourire et énergie à tout le monde, et, en accord avec le slogan du festival

CPDL, comme « la Culture est un luxe », il était essentiel pour tous de pouvoir la partager ensemble. Un aperçu de cette journée du 24 septembre 2020 : <https://vimeo.com/462201772>

La solidarité s'est également renforcée, entre les habitants du Phare, comme vers l'extérieur par des actions collectives (fabrication de « box solidaires » pour les moins favorisés). Même si les actions collectives ont été reportées, le groupe est resté actif et très impliqué dans la vie semi-collective : autofinancement, fabrication de pain, jardinage... et un poulailler qui s'est enrichi de nouvelles venues ! Cette autoproduction confirme l'autonomie du groupe dans son fonctionnement et son adaptabilité au contexte actuel.





## ASSURER UNE INTERMÉDIATION LOCATIVE

### Favoriser la sortie de rue grâce à la mobilisation de dispositifs IML et AVDL

Dans la continuité de 2019 qui avait relancé le projet initié 10 ans plus tôt par la FICOSIL et l'association EMERGENCE visant le relogement de personnes à la rue et accompagnées dans le cadre de mesures d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL), l'année 2020 a montré la pertinence de ce dispositif porté à présent conjointement par la FICOSIL et l'Entraide et Solidarités.

- 5 entrées, uniquement des hommes, de 25 à 46 ans
- 3 allocataires du RSA et 2 percevant l'AAH
- Sur les entrées réalisées, 3 étaient des mutations pour troubles de voisinage
- Sur 2 situations, les prospections ont été complexifiées.

Le recrutement d'une Infirmière Diplômée d'Etat fin 2019 a permis de renforcer la prise en charge AVDL par une compétence supplémentaire, facilitant les échanges avec le secteur médical, en particulier dans le domaine de la psychiatrie. Son intervention, en coordination avec l'accompagnement AVDL assuré par l'Entraide, a facilité l'engagement dans un parcours de soins de 5 personnes en particulier. Ponctuellement, elle a pu aider des locataires à solliciter des rendez-vous, allant souvent jusqu'à les accompagner physiquement pour faciliter la compréhension du diagnostic.

Au 31 décembre 2020, 19 logements du parc privé étaient mobilisés en Intermediation locative, dont 17 à Tours.

### L'intermédiation locative simple pour compléter l'offre des bailleurs sociaux

Depuis la parution de la circulaire relative à la mise en œuvre de l'Intermediation locative en 2018, la DDCS a confié à la FICOSIL 25 places d'IML dite « simple » pour loger des petits ménages, sans besoin d'accompagnement social spécifique, sur des logements du parc privé, avec un objectif de glissement de bail au terme d'un an.

Les temps de présentation de ce nouveau dispositif aux travailleurs sociaux dans le cadre des ½ journées PDALHPD ont amené de nombreuses orientations sur le logiciel SI-SIAO.

13 situations ont été étudiées au sein de la Commission d'attribution,

- 11 ont été agréées
- 1 a fait l'objet d'un ajournement, motivé par un besoin de clarification de la situation administrative
- 1 a fait l'objet d'un refus de façon à réorienter la situation vers de la sous-location en raison d'un parcours d'expulsion révélé par l'évaluation sociale

Conformément aux publics cibles identifiés avec les services de l'Etat qui portaient sur des personnes seules sortant d'hospitalisation ou d'incarcération, et sur des

familles sortant de centres d'hébergement et dont l'accès au parc social était ralenti en raison de situations administratives particulières, les 16 entrées ont concerné :

- 9 hommes isolés, dont 2 bénéficiaires de mesures de protection
- 3 femmes isolées
- 4 familles avec enfants, dont au moins l'un des parents est de nationalité étrangère, et bénéficie d'un titre de séjour pour soins ou d'un visa européen autorisant le travail mais n'ouvrant pas droit aux prestations sociales.

Après plus d'un an de développement de ce dispositif, les glissements de bail sollicités n'ont pas pu se réaliser :

- En raison de l'absence de volonté des propriétaires d'assumer en direct des risques locatifs (d'impayés ou de dégradation), même sur des situations stabilisées.
- A cause du fonctionnement du marché privé qui ne prend pas en compte l'APL ni des prestations sociales dans le calcul des ressources, malgré des situations familiales dans lesquelles un des membres du couple occupe un emploi stable.

Néanmoins, une sortie est à noter : le couple ayant obtenu une reconnaissance de leur statut de réfugiés, la famille a pu accéder au parc social, avec le soutien de TOURS HABITAT.

# Identité

## La FICOSIL

### 17

Salariés dédiés

*Gérant, Éric TOURNET*

*Directrice, Julie VALLÉE*

**Pôle Développement et patrimoine**

*Anne GUILLEMAIN, Pauline BOULIDARD*

**Pôle social**

*Sophie DARRÉ, Maryline EYMAR, Lola BIRONNEAU, Laura BOUSSARD-MIGAUT, Céline RIOU, Eran SEYMAN, Morgane GUEGUEN*

**Pôle Gestion Locative**

*Fadi BOUNDAOU, Damien QUISTREBERT, Delphine BEGUIN, Catherine DADAT*

**Pôle Pensions de famille**

*Delphine LAUGIER, Loïc FLEURY, Frédéric MONNERAYE*



Nouveaux locaux 241 rue Edouard Vaillant 37000 TOURS

### 9

Associés

*(SOLIHA Indre et Loire, Association Départementale des Organismes HLM, LIGERIS, Banque des Territoires, Caisse d'Épargne Loire Centre, Association Jeunesse et Habitat, Association Entraide et Solidarités, Emmaus Touraine, UDAF)*

### 3.5 M €

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
- 2 établissements thématiques

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

### 207

Salariés

### 2

Etablissements  
thématiques

### 60

Administrateurs  
bénévoles

### 3

Structures  
associées

### 14 M €

de budget  
de fonctionnement