

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

**FICOSIL - 2021** S.C.I. FILIALE IMMOBILIÈRE COMMUNE  
DES ORGANISMES SOCIAUX D'INDRE ET LOIRE

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

La FICOSIL a connu une année 2021 riche en événements.

Nos missions traditionnelles de création et de gestion de logements adaptés aux besoins des personnes défavorisées se sont intensifiées, et ce, malgré un contexte sanitaire toujours complexe. Un grand merci aux équipes et à nos partenaires pour leur engagement sans faille dans ce contexte si particulier.

Le développement de nouveaux projets sous l'angle de la prévention des expulsions est l'une des satisfactions de l'année, et nous percevons là toute la complémentarité avec les actions et le projet de la FICOSIL.

La création du Groupement de Coopération Social et Médico-Social Un Chez Soi d'Abord a été portée grâce à l'investissement de la FICOSIL et des fondateurs (CHU, CORDIA et SOLIHA). Ce beau projet s'adresse aux personnes les

plus vulnérables, sans-abri, présentant des troubles psychiques sévères et qui échappent aux dispositifs classiques.

Cette belle réussite ne doit pas faire oublier la fin d'un dispositif co-porté avec Entraide et Solidarités, qui apportait une réponse adaptée et complémentaire au Chez Soi d'Abord, alors que ce dispositif avait montré sa pertinence. Nous ne pouvons que le regretter !

Du côté de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, nous avons inauguré avec l'Association Jeunesse et Habitat, 6 logements rue René de Prie en faveur des jeunes. Nous poursuivons ce travail avec Tours Habitat avec une acquisition « complexe » qui devrait trouver son achèvement en 2022. Nous appelons de nos vœux la réalisation de projets similaires avec nos associés. Il faut noter également que nous poursuivons la revalorisation de notre patrimoine, avec 5 réhabilitations cette année.

La commission d'attribution poursuit son travail de fond. Ainsi, nous avons examiné plus de 111 situations. Nous sommes inquiets aujourd'hui non seulement du nombre, mais aussi de la complexité des situations sociales abordées, qui semblent se dégrader dans le temps - nul doute, sous l'effet de la crise que nous venons de traverser.

Nous pouvons finir cet édito en annonçant le lancement d'une réflexion interne avec l'accompagnement du cabinet CMI. Pour interroger notre projet, nous avons souhaité favoriser la participation de tous et mettre en place une information claire et continue tout au long de la démarche à l'égard de l'ensemble des composantes (associés, salariés, financeurs, locataires). Nous aurons l'occasion dans les semaines à venir de réunir à nouveau l'ensemble des associés pour valider ces orientations.

**520** logements gérés

**118** ménages bénéficiaires  
d'une mesure d'accompagnement  
(91 ASLL+27 Action Logement)

**40** ménages logés en intermédiation  
locative sur le parc privé

**375** ménages allocataires  
d'une aide au logement

## la FICOSIL LOGE DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ RECHERCHER DES SOLUTIONS DE LOGEMENT INDIVIDUALISÉS



Inauguration du foyer René de Prie à Tours



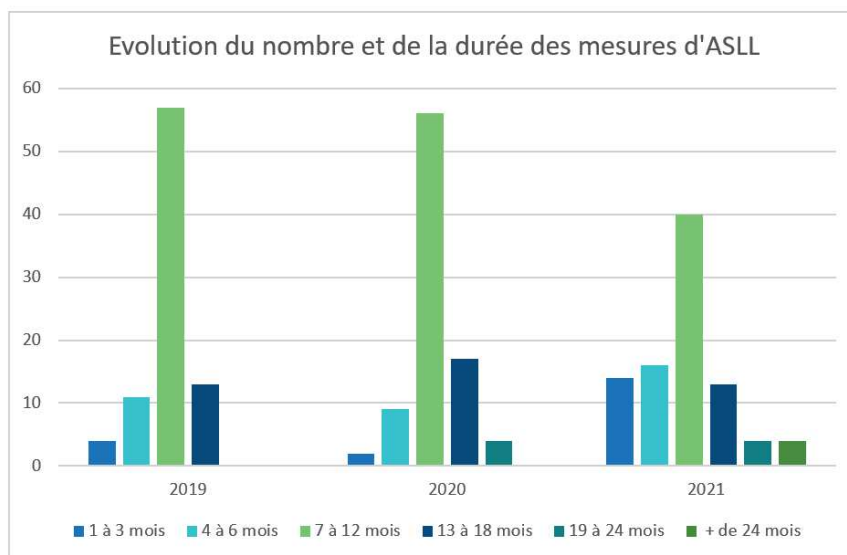
# la FICOSIL ACCOMPAGNE LE PUBLIC LOGÉ

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

La FICOSIL met en œuvre des mesures d'Accompagnement Social Lié au logement (ASLL) auprès de ménages relogés par un dispositif de logement d'insertion, ou suite à la saisine du Fonds de Solidarité pour le Logement vers des locataires du parc privé ou public, en situation de dette locative.

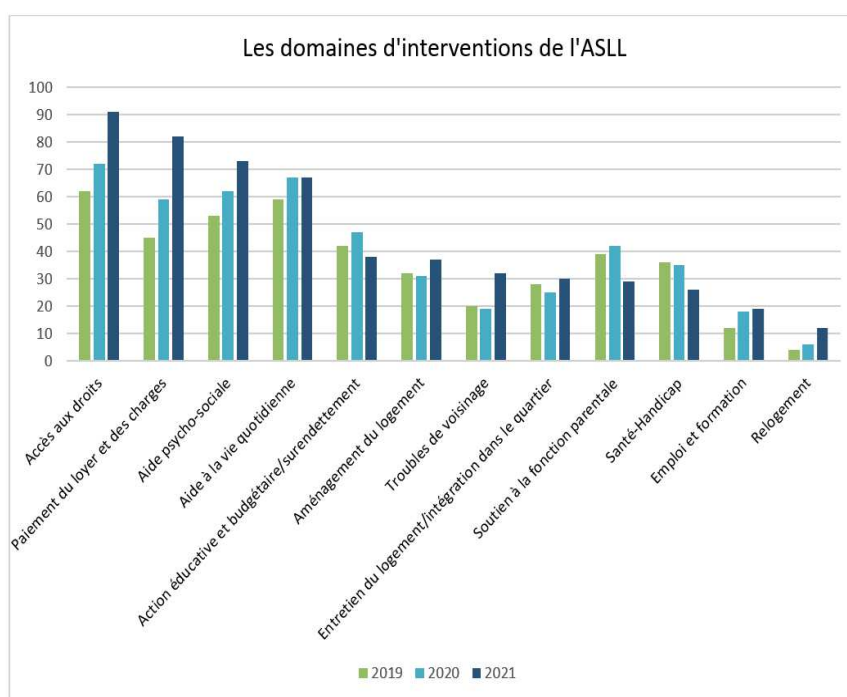
Au cours de l'année 2021, 91 ménages ont été accompagnés, traduisant une activité soutenue, dont 42% hors de l'agglomération de Tours. Cependant, si le nombre de ménages accompagnés a progressé par rapport aux deux années antérieures, le taux de réalisation de l'objectif annuel de 50 mesures n'a pas été atteint. En effet, 42 mesures ont été comptabilisées, notamment suite au report de 3 entrées en janvier 2022 pour cause de COVID.

Le graphique ci-dessous illustre le volume annuel de ménages accompagnés, en fonction de la durée des mesures comptabilisées au bilan.



L'ASLL est un accompagnement global, axé autour du logement. L'accès aux droits et l'éducation budgétaire restent les axes centraux de notre accompagnement, mais la crise sanitaire et ses conséquences économiques, font émerger des besoins de plus en plus importants d'intervention sur la souffrance psychologique et le vivre-ensemble à travers la question des troubles de voisinage.

La multiplicité des domaines d'intervention illustre les besoins croissants des ménages concernant l'aide à la réalisation de démarches administratives mais aussi la présence à des rendez-vous avec des institutions. Ce « recours » plus systématique au travailleur social impacte le nombre de rencontres par ménage : durant les premiers mois de l'accompagnement, il est parfois nécessaire de faire plus de 2 visites par mois ou d'alterner avec des rendez-vous au bureau permettant de réaliser des demandes en ligne notamment.





## la FICOSIL CONTRIBUE À LA MISE EN ŒUVRE DES POLITIQUES PUBLIQUES

# DÉVELOPPER DES LOGEMENTS POUR LES PLUS FRAGILES

### PENSIONS DE FAMILLE

Les temps collectifs et les repas partagés, au cœur des projets de nos pensions de famille ont été maintenus depuis le début de l'épidémie. Il n'y a eu aucun cas positif, même s'il a fallu réinventer les modalités de création de liens.

Toutefois, cela impacte le moral des personnes, déjà fragilisées psychologiquement, et nécessite de déployer une énergie plus importante pour maintenir le groupe.

Pour autant, la démarche participative s'accroît : réécriture conjointe des règlements intérieurs et des projets sociaux, maîtrise d'usage dans la construction de nouvelles PF, participation au PDALHPD 37, séjours...

Afin de capitaliser et diffuser cette méthode de travail, une recherche-action, menée par Capacités et Peuple des Villes, va débuter début 2022 à la Bazoche.

Dans le cadre du plan de relance 2018-2022, qui prévoit la création de 10 000 places de pensions de famille et résidences accueil supplémentaires, SOLIHA CVL poursuit le développement des PF avec l'ouverture de La Châtre et

de Tours Nord. Deux autres projets sont en cours à Orléans et à Chinon.

Ce développement appuie la nécessité de créer un établissement régional thématique au sein de SOLIHA CVL. Un travail s'est engagé avec Tours Habitat et Touraine Logement, propriétaires de la Bazoche et du Phare, les services de l'Etat et ceux de la CAF pour rattacher ces deux pensions de famille « historiques » à cet établissement.

### INTERMÉDIATION LOCATIVE

L'année 2021 marque la fin du dispositif IML/AVDL co-porté avec l'Entraide et Solidarités. Lancé en 2009, ce projet au départ expérimental avait gagné de l'ampleur et montré des résultats probants, ayant permis le retour vers le logement de plus d'une cinquantaine de personnes sans domicile. Cependant, cette action n'a pas été retenue dans l'appel à projets de la DIHAL en mars 2021.

Les répercussions de cette décision ont d'abord impacté les salariés de l'Entraide puisque l'équipe a dû être « redimensionnée ». Elle a aussi insécurisé fortement les personnes accompagnées. L'IML étant adossée à l'AVDL, nous devons trouver des solutions de relogement ou de réorientation pour chacun avant fin 2022.

En parallèle, la mobilisation du parc privé, via le dispositif d'Intermédiation Locative dite « simple » s'est poursuivie et intensifiée sur 2021 avec 8 ménages relogés.

1 entrée  
2 sorties  
523 repas partagés  
28 visites organisées

Chantier solidaire à la pension de famille du Phare, Fondettes





## ZOOM SUR L'ACCOMPAGNEMENT SANTÉ GARANTIR L'ACCÈS AUX SOINS

### DES ACCOMPAGNEMENTS PLURIDISCIPLINAIRES GRACE À L'INTERVENTION D'UNE INFIRMIÈRE



En vue de la préfiguration du dispositif Un Chez Soi d'Abord, la Fondation Abbé Pierre et la Fondation BRUNEAU avaient apporté un soutien financier à SOLIHA CVL pour permettre le recrutement d'une infirmière Diplômée d'Etat. En parallèle de la mobilisation du réseau de partenaires autour de ce projet, elle a

également réalisé des accompagnements individuels de locataires de la FICOSIL, en lien avec les travailleurs sociaux de chaque secteur.

30 locataires ont été accompagnés vers et dans le soin, pour des problématiques somatiques mais surtout psychologiques :

- ¾ d'hommes, vivant seuls (86%), âgés de 41 ans et plus (68%)
- en situation d'isolement et d'exclusion sociale, en raison de leurs parcours d'errance, de leurs habitudes de vie et de leurs ressources (majoritairement du RSA)
- des pathologies liées à des conduites addictives
- 8 personnes sous mesure de protection

Une posture d'écoute bienveillante et une approche globale de la question du soin ont permis d'instaurer rapidement un lien de confiance avec les locataires et d'engager des accompagnements, à la demande, et adaptés au rythme de chacun.

Les résultats de ces actions :

- 25 personnes accompagnées sur 30 ont désormais un médecin traitant (1/3 en début d'intervention)
- 3 personnes sont à présent suivies par un CMP
- 2 locataires ont été reconnus en incapacité et sont passés du RSA à l'AAH
- 4 personnes sont allées vers une prise en charge visant le bien-être avec l'association SONARA.

### FORMATION AUX PREMIERS SECOURS EN SANTÉ MENTALE

L'infirmière est également intervenue auprès des salariés de SOLIHA CVL pour former aux Premiers Secours en Santé Mentale.

61 personnes ont été formées (50% de travailleurs sociaux, 20% de techniciens, 16% d'administratifs et 14% de cadres).

Confrontées à des situations de personnes en grande souffrance psychique et intervenant seules au domicile, les équipes de la FICOSIL et de SOLIHA ont vu l'application concrète de cette formation, qui leur a permis d'acquérir des outils opérationnels pour :

- Savoir aborder une personne en souffrance psychique,

- Savoir réagir face à des comportements agressifs,
- Apporter des informations fiables à la personne, tant pour la rassurer sur un rétablissement possible que pour lui fournir des ressources d'information sur les troubles psychiques

*Accompagnement individuel de locataire*



# Identité

## FICOSIL

Filiale Immobilière Commune aux Organismes Sociaux d'Indre et Loire, la FICOSIL est une société immobilière créée en 1990 à l'initiative de SOLIHA Indre et Loire pour loger des personnes en situation d'exclusion sociale.

La FICOSIL, outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD d'Indre et Loire), est le support d'actions d'insertion par le logement de SOLIHA Indre et Loire.

La FICOSIL est une structure de maîtrise d'ouvrage d'insertion initiée dans le cadre de la loi du 30 mai 1990, loi Besson, dont l'ambition est de rendre effectif le « droit au logement ».

### 17

Salariés

Gérant, **Éric TOURNET**  
Directrice, **Julie VALLÉE**

Accueil et secrétariat, **Catherine DADAT**  
Pôle Développement et patrimoine  
**Anne GUILLEMAIN, Jean-Baptiste COUSIN**

Pôle social  
**Laura BOUSSARD-MIGAUT, Sophie DARRÉ, Maryline EYMARD, Émilie LOUBET, Céline RIOU**

Intermédiation locative,  
**Eran SEYMAN**

Référente santé,  
**Morgane GUEGUEN**

Pôle Gestion Locative  
**Fadi BOUNDAOUI, Damien QUISTREBERT, Delphine BEGUIN**

Pôle Pensions de famille  
**Delphine LAUGIER, Loïc FLEURY, Frédéric MONNERAYE**

### 9

Associés

SOLIHA INDRE-ET-LOIRE  
(69 parts)

Association Dép. des Organismes HLM  
(17 parts)

LIGERIS  
(3 parts)

Banque des Territoires  
(2 parts)

Caisse d'Épargne  
(2 parts)

Association Jeunesse et Habitat  
(1 part)

Association Entraide et Solidarites  
(1 part)

UDAF  
(1 part)

Emmaus Touraine  
(1 part)

### 3,6 M€

de budget  
de fonctionnement

### 824 K€

de subventions (22%)

## 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