

**zoom**

**SUR UN POINT FORT DE L'ANNÉE 2019**

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

SOLIHA Indre assure des missions d'intermédiation locative depuis la fin 2018 mais l'activité a pris son essor en 2019 par la signature d'une convention pour 12 mesures avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations de l'Indre (DDCSPP).

**LE PRINCIPE DE L'INTERMÉDIATION LOCATIVE**

Le terme "intermédiation", de manière générique, renvoie à l'intervention d'un tiers social agréé par l'Etat entre un propriétaire bailleur et un ménage occupant le logement, afin de simplifier et sécuriser la relation locative entre ces deux parties. C'est un système qui repose sur trois piliers :

- Une gestion locative rapprochée (dite GLA « gestion locative adaptée » ou GLS « gestion locative sociale ») qui vise à favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale. L'intermédiation locative contribue ainsi à mettre en œuvre le droit au logement et accompagne les ménages dans la construction de leur trajectoire personnelle d'insertion.

- Un accompagnement adapté aux besoins du ménage et visant à son autonomie.

- La mobilisation des bailleurs privés invités à s'inscrire dans un acte solidaire tout en s'assurant une simplicité, une sécurité et une garantie dans la gestion de leur bien, et des avantages fiscaux et financiers. En effet, si le logement est conventionné avec l'Agence Nationale de l'Habitat, une déduction fiscale est possible à hauteur de 85% des revenus locatifs. Les mesures IML s'exercent en priorité dans le parc privé mais la DDCSPP36 l'autorise dans le parc public (bailleurs sociaux, voire logements communaux).

**Nombre de mesures IML réalisées dans l'année**

**UN DISPOSITIF DE LOCATION/SOUS LOCATION AVEC GLISSEMENT DE BAIL**

SOLIHA loue un logement et le sous loue à un ménage qui bénéficie de l'aide au logement.

SOLIHA a un rôle d'intermédiaire entre les parties : il assure auprès du bailleur les obligations du locataire (dont le paiement du loyer et des charges) et assure auprès du ménage occupant une gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé dans une logique de prévention des risques (impayés, usage inapproprié du logement...).

L'accompagnement vise aussi à préparer le glissement du bail ou à défaut le relogement du ménage.

Après le glissement de bail, si le logement est privé et conventionné ANAH, l'avantage fiscal lié à l'IML est conservé si un mandat de gestion est passé avec une Agence Immobilière Sociale (AIS), qui perpertue l'accompagnement du ménage.

**LE MANDAT DE GESTION À UNE AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE**

C'est une forme d'intermédiation locative. Il consiste pour un propriétaire bailleur à louer son logement à un ménage locataire tout en faisant appel à un tiers social pour qu'il assure :

- la gestion du bien (gestion locative comptable et technique, dont la perception des loyers et des charges pour le compte du bailleur)

- la gestion locative rapprochée, avec un suivi individualisé, dans une logique de prévention des risques (impayés, usage inapproprié du logement, vacance...). Ainsi elle favorise l'accès et le maintien du ménage dans un logement autonome tout en sécurisant la relation locative. Dans ce cas, une garantie des loyers " VISALE ", propre aux AIS, est mise en place.

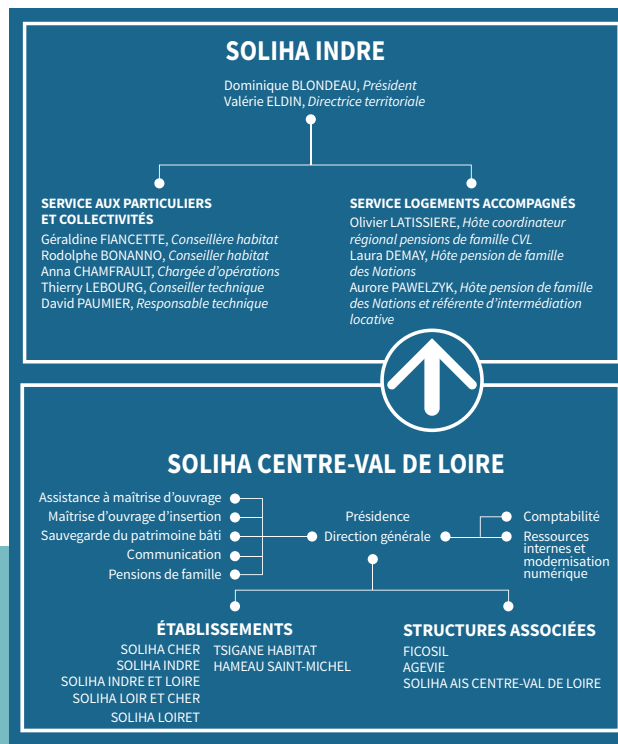


**identité SOLIHA INDRE**

**9 SALARIÉS**  
**14 ADMINISTRATEURS BÉNÉVOLES**  
**723 K € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**Activité autour de 4 compétences clés**

- 41% LOGER DIGNEMENT LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES OU VULNÉRABLES**
- 37% AMÉLIORER L'HABITAT POUR OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE DÉCENTES**
- 14% DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE**
- 6% ACCOMPAGNER VERS L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT**
- 2% 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**  
**14 000 000 € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT**

**UNE ORGANISATION RÉGIONALE MUTUALISANT NOS COMPÉTENCES**

SOLIHA Indre 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

**RAPPORT 2019 D'ACTIVITÉ**

SOLIHA INDRE

**édito**

PAR DOMINIQUE BLONDEAU, Président

Le bilan d'activité 2019 est l'occasion de présenter une synthèse des missions déployées dans le département par SOLIHA Indre, établissement de l'association SOLIHA Centre-Val de Loire.

Notre association régionale réunit aujourd'hui les établissements SOLIHA des départements 18, 36, 37, 41 et 45, le Hameau Saint-Michel de Tours et Tsigane Habitat. Au 31 décembre 2019, cette organisation est portée par 76 administrateurs bénévoles et 132 salariés. L'Indre compte 14 administrateurs et 10 salariés.

Dans l'Indre, l'année 2019 a été marquée par de belles missions d'études auprès de collectivités engagées dans une réflexion pour améliorer les conditions d'habitat de leurs administrés : Châteauroux Métropole, Issoudun, la communauté de communes Eguzon Argenton Vallée de la Creuse et le Parc naturel régional de la Brenne. Ces missions ont permis l'engagement de deux nouvelles OPAH dont le suivi-animation a été confié à l'équipe de SOLIHA Indre ; ce qui marque la reconnaissance de ses compétences dans ce domaine.

2019, c'est également le plein régime de la pension de famille des Nations suite à son déménagement l'année passée : un taux d'occupation à 96%, la mise en place des repas partagés chaque jour grâce au partenariat avec la Banque Alimentaire et de très nombreuses animations au niveau local, régional et national qui font de ce lieu un endroit où les habitants peuvent se poser, se reconstruire à leur rythme et s'investir dans la vie collective de la maison et reprendre un lien avec l'extérieur.

2019 est aussi l'année de déploiement de nouvelles missions d'accompagnement des personnes les plus fragiles vers l'autonomie dans le logement à travers 12 mesures d'intermédiation locative. C'est un premier pas mais c'est important pour SOLIHA Indre car nous souhaitons faire nos preuves dans ce domaine qui est au coeur du projet associatif régional !

Enfin 2019 est l'année d'installation de l'Agence Immobilière Sociale dans nos locaux à Châteauroux. Structure à part entière mais partenaire au quotidien, nous espérons développer de beaux projets ensemble pour répondre encore plus efficacement aux besoins des habitants de l'Indre.



**chiffres 2019**

- 375** Contactcs
- 323** Visites diagnostics
- 231** Projets aidés
- 302** Demandes de subvention
- 4.8 M €** de travaux générés
- 2 M €** de subventions mobilisées

# 1 DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

## ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS

### ACCOMPAGNEMENT À LA CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRES

Au-delà du logement, un habitat de qualité c'est un centre-bourg ou un quartier où il faut bon vivre ensemble, des équipements, des services publics et un cadre de vie attractif.

SOLIHA Indre accompagne les collectivités qui veulent agir pour revitaliser les centralités et améliorer les conditions d'habitat des populations modestes, fragiles et vulnérables. Dans ce cadre, SOLIHA réalise des diagnostics de territoires, accompagne des réflexions spécifiques sur des populations cibles (personnes âgées, gens du voyage...) et mène des études pré-opérationnelles pour aider les élus à décider des meilleures stratégies opérationnelles pour améliorer le cadre de vie de leur collectivité.

A chaque demande d'accompagnement, SOLIHA s'efforce de formaliser une réponse au plus proche des attentes des collectivités avec ses compétences propres ou en partenariat avec ses structures associées ou d'autres acteurs comme des cabinets d'urbanisme ou d'architectes.

En 2019, SOLIHA a contribué aux politiques locales de développement lié à l'habitat de nombreuses collectivités territoriales de l'Indre.

**SOLIHA a accompagné :**

- la réflexion « Coeur de ville » sur le volet habitat d'Issoudun et de Châteauroux en lien avec l'équipe régionale de SOLIHA Centre-Val de Loire et le cabinet Urban'ism ;

- la mise en oeuvre d'une OPAH de revitalisation rurale sur le Parc naturel régional de la Brenne ;

- le lancement de la première OPAH de la communauté de communes Eguzon Argenton Vallée de la Creuse.

Ces missions ont été l'occasion d'une approche nouvelle des études que nous voulons plus participatives et pro-actives afin de déterminer au mieux les besoins des populations et les réponses à y apporter. SOLIHA a également accompagné le Parc naturel régional de la Brenne dans sa réflexion pour mettre en place une maison de la rénovation : un guichet unique local pour accueillir et accompagner tout habitant (ou futur habitant) du territoire dans son projet de travaux.

### SUIVI-ANIMATION DE PROGRAMMES D'AMÉLIORATION DU PARC PRIVÉ

SOLIHA est un opérateur Habitat qui met en oeuvre au quotidien des programmes d'amélioration du parc de logement privé qui lui confient des collectivités territoriales. L'association possède un agrément préfectoral en ingénierie social, technique et financier qui témoigne de ses compétences et savoir-faire dans ce domaine. SOLIHA anime et suit des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) et des missions plus ponctuelles auprès de collectivités qui veulent agir sur l'habitat indigne ou accompagner la reconquête de logements vacants dégradés dans des centres-bourg.

En complément de ces dispositifs visant l'amélioration intérieurs des logements des ménages modestes, SOLIHA accompagne des collectivités qui lancent des opérations façades dans le but de restaurer les parties extérieures des immeubles, visibles de l'espace public. Ces opérations participent à l'embellissement du cadre de vie et l'image d'un centre bourg ou d'une ville en quelques années et peut entraîner une dynamique de restauration importante.

### ÉTUDES PRÉ OPÉRATIONNELLES

**Étude préalable à la mise en place d'une OPAH de revitalisation rurale**

- Parc Naturel Régional de la Brenne

**Étude préalable à la mise en place d'une OPAH de renouvellement urbain**

- Châteauroux Métropole
- Issoudun

**Étude préalable à la mise en place d'une OPAH**

- Communauté de communes Vallée de la Creuse

### MISSIONS DE SUIVI ANIMATION

**Suivi-animation de l'OPAH de revitalisation rurale**

- Parc Naturel Régional de la Brenne

**Suivi-animation de l'OPAH**

- Communauté de communes Vallée de la Creuse
- Ville d'Issoudun

**Suivi-animation des Opérations Façades**

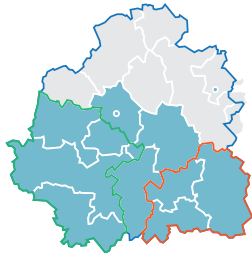
- Ville d'Issoudun
- Ville de Buzançais

**Convention d'objectifs : lutte contre l'habitat indigne**

- Pays de la Châtre en Berry
- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne

**Réalisation d'études conseil à l'accession**

- Communauté de Communes Val de l'Indre Brenne



En bleu : les territoires concernés par les études et les missions pré-nommées

3 OPAH  
2 OPÉRATIONS FAÇADES  
1 MISSION D'ÉTUDES CONSEILS  
2 CONVENTIONS D'OBJECTIFS LHI

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

## ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS

SOLIHA accompagne au quotidien des ménages pour améliorer leurs conditions d'habitat.

- Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique,
- Remise sur le marché de logements vacants dégradés,
- Lutte contre la non décence du parc locatif
- Développement de logements locatifs sociaux privés.

Ces missions s'inscrivent dans des dispositifs de type OPAH ou des conventions spécifiques. SOLIHA intervient également en secteur diffus où il n'y a pas de programme porté par une collectivité.

L'équipe de SOLIHA assiste les ménages dans toutes les étapes de leur projet : diagnostic à domicile pour évaluer les besoins, études thermiques, grille de dégradation, conseil en travaux performants, mobilisation des aides financières pour mettre en oeuvre les travaux et montage et suivi des dossiers administratifs, techniques et financiers.

Face à la complexité des dispositifs d'aides aux travaux d'économie d'énergie et aux abus du démarchage téléphonique, parfois frauduleux, l'enjeu d'accompagner les ménages modestes dans leur démarche est capital. Il est gage de réussite et de sécurisation des projets pour les ménages, les entreprises et les collectivités. Par ailleurs la formation continue dispensée aux équipes de SOLIHA garantit aux ménages l'optimisation et la fiabilité du financement de leur projet de travaux.

Pour accompagner les ménages les plus fragiles dans leur projet de travaux, SOLIHA propose un mandat financier lui permettant de gérer la trésorerie des chantiers. Le ménage n'a donc que son "reste à charge" à financer et aucune avance de trésorerie à gérer. C'est ce que l'on appelle la caisse d'avance.

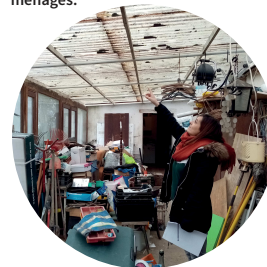
375 CONTACTS  
323 VISITES DIAG.  
231 PROJETS AIDÉS  
302 DEMANDES DE SUBVENTION  
4,8 M € DE TRAVAUX  
2 M € DE SUBVENTIONS MOBILISÉES

### LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne est un des piliers du projet associatif de SOLIHA. Chaque situation donne lieu à un diagnostic multicritères en lien avec les partenaires du Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI). SOLIHA réalise ensuite une étude pour évaluer la faisabilité technique et financière de chaque projet. La mise en oeuvre du projet repose sur une mission de maîtrise d'oeuvre adaptée.

Pour compléter le dispositif d'accompagnement des ménages confrontés à l'insalubrité de leur logement et garantir la réussite des opérations, SOLIHA s'appuie sur des partenaires clés sans lesquels les projets ne pourraient aboutir :

- La Caisse d'Épargne, et plus spécifiquement son association Parcours Confiance, qui propose des micro crédits aux ménages non éligibles aux prêts classiques
- La Fondation Abbé Pierre qui peut apporter une subvention d'équilibre pour les projets les plus complexes financièrement.
- Procvivis Berry, à travers la mise en place d'une caisse d'avance des subventions allouées aux propriétaires, afin que SOLIHA ait la trésorerie suffisante pour assurer la gestion financière des opérations.



### LA LUTTE CONTRE LA NON DÉCENCE

SOLIHA travaille au côté de la CAF sur ce sujet depuis 2015. La mission de SOLIHA repose sur trois types d'intervention :

- La réalisation de diagnostics techniques dans des logements locatifs détectés par l'unité des travailleurs sociaux, qui permet la consignation de l'allocation si le logement est non décent.
- L'accompagnement des bailleurs dans la démarche de travaux.
- Le contrôle de conformité des travaux pour lever la consignation.

C'est une mission essentielle qu'il serait intéressant d'étendre à l'ensemble des locataires du parc privé pour améliorer leurs conditions d'habitat.

**L'impact social et économique de cette activité est important : 73% des familles accompagnées relèvent des plafonds de ressources très modestes de l'ANAH ; c'est 3 points de plus que l'an dernier. Grâce à la mobilisation de 1,9 million d'euros, ces familles ont pu engager plus de 4,7 millions d'euros de travaux et améliorer les performances thermiques de leur logement d'en moyenne 44% alors que l'ANAH exige a minima 25% d'amélioration : preuve que l'accompagnement des ménages permet d'optimiser le programme de travaux tout en mobilisant l'ensemble des financements possibles pour les ménages.**

TERRITOIRE	CONTACTS	VISITES DIAG.	PROJETS AIDÉS	TRAVAUX	SUBV. MOBILISÉES
PNR BRENNNE ET PAYSVAL DE CREUSE VAL D'ANGLIN	227	208	139	2 980 788 €	1 208 355 €
ISSOUDUN	38	25	20	472 621 €	162 932 €
DIFFUS	110	90	72	1 298 000 €	562 659 €

**TAUX DE PARTICIPATION DE SOLIHA aux résultats de l'ANAH :**

- 57% des projets bailleurs
- 48% des projets Habiter Serein
- 28% des projets Habiter Mieux Sérénité

## zoom

SUR UN POINT FORT DE L'ANNÉE 2019

# LOGGER DIGNEMENT LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES OU VULNÉRABLES LA PENSION DE FAMILLE DES NATIONS

Les pensions de famille sont des résidences sociales. Elles permettent aux hommes et aux femmes en rupture de vie sociale de se reconstruire dans un cadre rassurant et ouvert sur l'environnement extérieur, et de (ré)apprendre tous les aspects de la citoyenneté. La pension de famille Les Nations associe des logements individuels équipés et meublés et des espaces collectifs (cuisine, buanderie, salle d'activités...).

### Elle propose de « vivre chez soi mais pas tout seul » et permet, de par sa taille, de conserver une dimension humaine à la gestion du quotidien tout en privilégiant les échanges en impliquant les habitants dans le fonctionnement de la maison.

### UN SECTEUR PENSION DE FAMILLE CONSOLIDE

La pension de famille Les Nations inscrit son activité régionale et nationale dans le cadre du secteur pension de famille de SOLIHA Centre-Val de Loire auquel s'associent 3 autres pensions (2 à Tours, 1 à Fondettes). Cette mutualisation a permis en 2019 de monter 2 chantiers solidaires : 1 avec Castorama, 1 autre avec la Fondation ONET. Les pensions de famille SOLIHA CVL ont été nommées « expertes » par la Fédération nationale SOLIHA qui souhaite développer un secteur pensions de famille national en s'appuyant sur l'expérience acquise en région Centre dans ce domaine. Affiliées au réseau pensions de famille de la Fondation Abbé Pierre, les 4 pensions SOLIHA CVL sont toujours fortement impliquées dans les projets proposés par la FAP. Elles ont ainsi participé à la première édition de « Sète à toi ! », 5 jours de rencontres sportives solidaires qui a réuni près de 400 participants dans un camp de vacances au bord de la mer.

### RENOUVELLEMENT DU GROUPE

En 2019, le taux d'occupation de la pension de famille est passé de 52% à 96% quelques mois après son déménagement avec 24 habitants en moyenne, une vie semi-collective stable et une implication toujours forte d'un groupe d'habitants.

Le projet du futur site de la pension de famille a été au cœur des préoccupations de chacun. Il est entré en phase active avec de fréquentes réunions avec l'architecte et son équipe qui ont permis d'adopter la forme définitive du bâtiment ainsi que de ses intérieurs. Là encore, les habitants se sont fortement mobilisés sur ces temps de travail et ont apprécié la considération donnée à leurs apports.

### VIE COLLECTIVE

Les repas partagés, du lundi au vendredi, se sont mis en place et ont vite trouvé un rythme, grâce au partenariat avec la Banque Alimentaire où certains habitants vont régulièrement faire du bénévolat. De la collecte à l'établissement des menus et la préparation des repas, c'est collectivement que s'organise chaque repas. 234 repas ont été partagés cette année ! La pension de famille est toujours fortement impliquée dans le « Contrat local Santé » de la ville de Châteauroux, avec deux actions fortes : un « Club Dégustation » tous les deux mois au café Equinoxe en partenariat avec la clinique du Haut-Cluzeau. Le fil conducteur de ces séances est de favoriser le plaisir de boire en étant attentif aux émotions gustatives en lien avec la boisson non alcoolisée, avec l'apport du Professeur Corbeau, sociologue spécialisé dans la question de l'addiction à l'alcool.

Ces temps, ouverts à tous les publics, réunissent de plus en plus de monde à chaque séance.

- la signature d'une convention avec les radios RCF et BALISTIQ pour une émission mensuelle de 25 minutes dont l'objectif est de donner la parole à ceux qui ne l'ont pas. Cette émission intitulée « L'Echo des 100 Voix » a permis à 3 habitants de témoigner et les premières émissions diffusées montrent déjà que l'expérience est positive et amenée à être pérennisée.

### CARTE D'IDENTITÉ DE LA PENSION DE FAMILLE DES NATIONS

Adresse temporaire : 54/10 Résidence Gireugne, 36250 SAINT-MAUR

Adresse à venir : 3 rue du Grand Poirier, 36000 CHÂTEAURoux (ouverture en 2022)

Capacité : 25 habitants

Hôtes de pension :

Olivier LATISSIERE,

coordinateur pensions de famille CVL

Laura DEMAY,

conseillère en économie sociale et familiale

Aurore PAWELZYK,

aide médico-psychologique



24 HABITANTS

234 REPAS PARTAGÉS

3 SALARIÉS DÉDIÉS