

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

### ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS

SOLIHA Loir-et-Cher, garantit l'accompagnement de ménages rencontrant différentes problématiques dans l'accès, le maintien ou le logement en s'appuyant sur son expertise sociale et le travail partenarial.

Dans une démarche d'aller vers le public pour favoriser l'autonomie dans le logement, il est important de souligner que l'adhésion du public accompagné reste la clé indispensable au bon déroulement des mesures.

Le dispositif l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL) a permis d'accompagner 244 ménages en 2019, majoritairement dans le cadre d'un accès. Dans le cadre du renouvellement de notre convention avec le Conseil Départemental, SOLIHA a mené avec le FSL un travail de refonte de la procédure, afin de s'adapter à l'évolution des besoins et problématiques du public, et répondre aux attentes des partenaires.

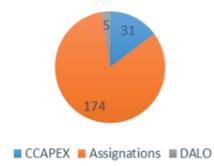
Cette année a été également marquée par la poursuite des missions de diagnostics (CCAPEX, Assignations, DALO). En 2019, SOLIHA a été sollicité pour réaliser 214 diagnostics sur l'ensemble du département. Ces dispositifs s'inscrivent dans la lutte contre les expulsions locatives, en allant vers les ménages non connus des services sociaux des territoires, le plus en amont de la procédure d'expulsion. Lorsque que le ménage accepte d'être

rencontré, un diagnostic social et financier est rédigé pour permettre une meilleure appréhension et orientation de la situation du ménage menacé par une procédure d'expulsion ou dépourvu de logement

#### LES MESURES ASLL EN 2019



#### Les Diagnostics sollicités en 2019



**637** PERSONNES ACCOMPAGNÉES PAR SOLIHA 41

562 DANS LE CADRE DE L'ASLL\*  
59 DANS LE CADRE DE L'AVDL\*  
116 DANS LE CADRE DE L'ASLH\*  
+ 214 Ménages orientés pour bénéficier d'un diagnostic



\*Accompagnement Social Lié au Logement  
Accompagnement Vers et dans le Logement  
Accompagnement Social en sortie d'hébergement

## PERSPECTIVES

L'année 2020 marque une nouvelle étape dans l'accompagnement des territoires. A la suite des études pré-opérationnelles réalisées, les collectivités accompagnées ont lancé des dispositifs de type OPAH, OPAH RU, PIG et en ont confié l'animation à SOLIHA : Beauce Val de Loir, Romorantinais, Agglopolys. C'est la première fois que se mettent en place simultanément sur le département du Loir et Cher autant de politiques territoriales visant l'amélioration du parc privé. Outre les enjeux classiques portant sur l'amélioration thermique du parc, l'adaptation au vieillissement / au handicap, ou encore la lutte contre l'habitat indigne, des objectifs complémentaires ont été définis autour de la sauvegarde du patrimoine (avec des actions spécifiques visant la réhabilitation des façades sur certaines communes), la remise sur le marché de logements vacants dégradés.

Dans un environnement complexe, avec une multiplicité d'acteurs, il s'agit plus que jamais d'accompagner globalement les propriétaires pour les aider à définir et mettre en œuvre le projet de travaux le plus adapté. Cela passe par des outils de communication « percutants », la mise en place de logiques de guichets (guichet rénovation, maison de l'habitat, plateformes de rénovation énergétique...) dans lesquels s'inscrivent les dispositifs. C'est une évolution de notre approche, très riche, qui nécessite une capacité d'adaptation de l'équipe, de la formation et de l'information permanente.

SOLIHA LOIR ET CHER

## identité SOLIHA LOIR ET CHER

19 SALARIÉS  
17 ADMINISTRATEURS BÉNÉVOLES  
1.5 K € DE BUDGET DE FONCTIONNEMENT

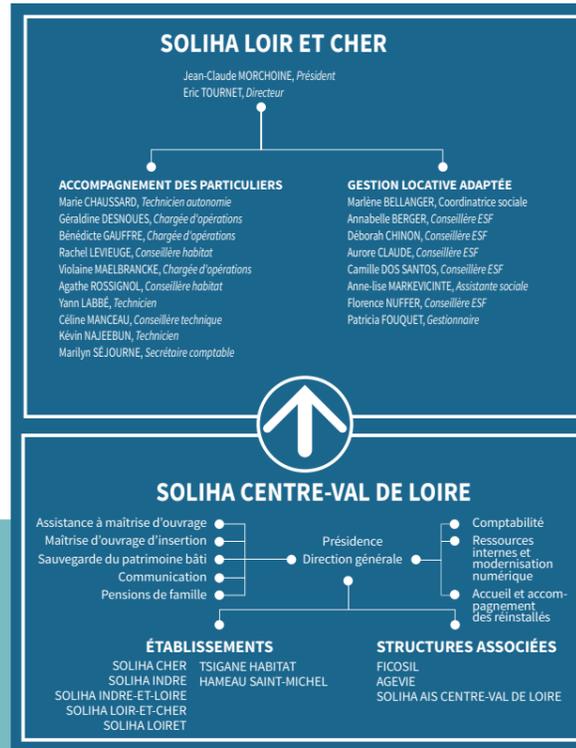
ACTIVITÉ AUTOUR DE 4 COMPÉTENCES CLÉS

37 % ACCOMPAGNER LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES VERS L'AUTONOMIE DANS LEUR LOGEMENT

35 % AMÉLIORER L'HABITAT ET OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE DÉCENTES

15 % DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉNAGER DES LIEUX DU VIVRE ENSEMBLE

13 % LOGER DIGNEMENT LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES



## 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 Loir et 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 œuvre 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

LOIR ET CHER

SOLIHA LOIR ET CHER  
26 avenue de Verdun  
41000 Blois  
02 54 55 51 11  
contact.loir-et-cher@soliha.fr

# RAPPORT 2019 D'ACTIVITÉ

SOLIHA LOIR ET CHER

## édito

PAR JEAN-CLAUDE MORCHOINE, Président

L'année 2019 a été une année importante dans la vie de notre association.

Le 1er janvier 2019, le Loiret a rejoint SOLIHA Centre-Val de Loire, qui regroupe donc 5 départements (Cher, Indre, Indre et Loire, Loir et Cher et Loiret).

Notre Association SOLIHA Centre-Val de Loire avec ses 7 conseils d'établissements et ses structures associées que sont la FICOSIL, AGEVIE, IAS constituent des outils au service d'un projet facteur de développement social et de cohésion sociale, projet qui sera renouvelé dans le cadre d'un nouveau plan stratégique élaboré collectivement à valider à l'automne.

Les évolutions rapides, 5 fusions en 4 ans, nécessitent avec les structures associées un besoin de coordination ; tant dans le domaine des responsabilités de la Gouvernance, des pouvoirs et des délégations que dans les rôles des instances et des réunions. En substance, il ressort 4 axes prioritaires :

- Prolonger et améliorer la structuration de notre organisation
- Qualifier nos méthodes de travail à l'interne et à l'externe
- Agir dans un environnement et des politiques publiques en changement
- Renforcer et développer nos compétences territoriales

Notre raison d'être est de permettre à notre association de « faire mouvement ». Notre ambition est de favoriser le développement d'une force associative utile et créative. Notre leitmotiv est de renforcer le lien social, humaniser l'économie, réveiller la démocratie, animer nos territoires. Dans la réalisation de notre projet : amélioration de l'Habitat et les conditions de vie de tous, prioritairement celui et celles des personnes défavorisées, vulnérables et fragiles, nous faisons de l'amélioration de l'habitat, non seulement un facteur de progrès humain, mais aussi un puissant moyen d'intégration sociale. Nous agissons pour produire et accompagner la production d'un habitat adapté, confortable, économe et durable, décent pour tous. Nous accompagnons des porteurs de projets dans l'amélioration de leur logement, nous accompagnons au quotidien les personnes les plus fragiles vers l'autonomie dans leur logement, en permettant l'accès et/ou le maintien dans le logement, en accompagnant un public en réinsertion sociale, en assurant une gestion locative adaptée.

Au niveau de notre établissement du Loir et Cher, l'année 2019 a vu se concrétiser beaucoup de nouveaux projets qui ont permis sur 2020, le recrutement de deux nouveaux salariés (une Coordinatrice Sociale et une Chargée d'Opération) dans l'attente du recrutement d'un nouveau Directeur.

Nous avons décidé de recruter et de renforcer la participation des administrateurs au sein de l'établissement pour leur permettre de découvrir l'ensemble des sujets qui sont traités, en s'interrogeant sur leurs rôles.

Notre objectif est bien de poursuivre le développement du territoire sur lequel nous intervenons, avec les collectivités locales et les partenaires institutionnels de SOLIHA, afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à de meilleures conditions d'habitat.

## chiffres 2019

288 Personnes logées ou hébergées

637 Personnes accompagnées dans leur logement

616 Ménages accompagnés dans leur projet de travaux

422 Projets de travaux subventionnés

5.5 M € de travaux générés

3 M € de subventions mobilisées

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOIR ET CHER

# 1 DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

## ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS

L'accompagnement des collectivités a été réalisé à travers plusieurs interventions, sur **79 communes**. En 2019, des études pré-opérationnelles de dispositifs territoriaux ont été réalisées, et des OPAH ont été animées.

La communauté de communes du Grand Chambord s'est associée à celle de Beauce Val de Loire pour nous confier la réalisation d'une étude de faisabilité concernant la mise en place d'une maison de l'habitat destinée à l'information du public sur l'ensemble des problématiques liées au logement (rénovation, recherche de logement, problèmes locatifs...). L'étude (réalisée avec le bureau d'études Auxilia) comprenait également la mise en place d'une plateforme locale de rénovation énergétique. Une étude pré-opérationnelle d'OPAH a également été menée sur le territoire de Beauce Val de Loire.

L'animation de l'OPAH du territoire du Grand Chambord qui avait démarré en 2013 pour une durée de 5 ans, s'est poursuivie sur l'année 2019.

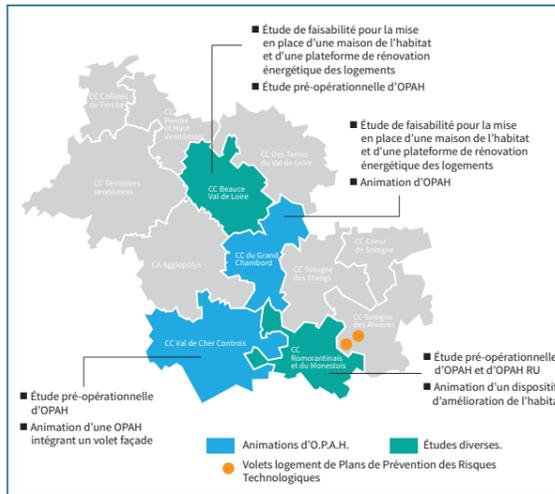
Une nouvelle OPAH, sur le territoire du Val de Cher Controis, a également démarré dès le mois d'octobre, faisant suite à une étude pré-opérationnelle ayant permis de définir le programme, autour de la rénovation énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement ou au handicap mais également sur certaines communes des travaux de rénovation de façade, d'accompagnement à la réhabilitation et la remise sur le marché de logements vacants.

La ville de Romorantin a confié à SOLIHA une étude pré-opérationnelle en vue de la mise en œuvre d'une OPAH Renouvellement Urbain dans le cadre de son projet Cœur de ville. Cette étude a permis de définir des actions à mener pour remettre sur le marché des logements vacants, lutter contre l'habitat indigne et poursuivre son accompagnement auprès des particuliers de manière plus large à l'échelle du territoire communautaire. Nous avons également poursuivi notre animation du dispositif territorial existant.

Enfin, nous poursuivons la mission engagée en 2018 pour le compte de la DREAL relative aux Plans de Prévention des Risques Technologiques. Cette année, 40 logements ont fait l'objet d'une visite et d'un diagnostic de vulnérabilité visant à préconiser des travaux de protection du logement et de leurs occupants.



- 2 OPAH (Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat)
- 2 ACCOMPAGNEMENTS DE PPRT (Plans de Prévention des Risques Technologiques)
- 7 ÉTUDES DIVERSES



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

## ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS

### TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET ADAPTATION

En 2019, **943 porteurs de projets nous ont contactés** ou nous ont été orientés. Un premier contact avec les demandeurs permet de leur apporter les premières informations sur les dispositifs et les financements mobilisables, de recueillir les premiers renseignements sur le projet, et de vérifier la recevabilité de la demande pour pouvoir faire valider l'accompagnement par une visite à domicile.

Les visites à domicile permettent d'apporter aux demandeurs une aide à la décision sur leur projet selon leur situation, un conseil technique et un accompagnement administratif et financier. **Nous avons réalisé 594 visites techniques sur l'ensemble du territoire.** Il faut noter que la demande sur le Romorantinais et Monestois est toujours aussi importante, puisque nous y avons réalisé 30% des visites énergétiques du département.

Après la phase de diagnostic, notre mission d'aide à la réalisation permet d'analyser les devis, déposer les demandes de subventions auprès des financeurs. **Nous avons accompagné et déposé 224 projets pour des travaux de rénovation énergétique** soit 77% de l'objectif fixé par l'ANAH.

Concernant les **travaux liés à l'adaptation du logement**, **186 projets ont été accompagnés** et ont fait l'objet d'une demande d'aide financière auprès des financeurs, ce qui représente 117% des objectifs de l'ANAH (objectif fortement en hausse par rapport à 2018).

### LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Dans la lutte contre l'habitat indigne, nous distinguons l'accompagnement des propriétaires occupants pour un projet de sortie d'insalubrité d'une part et l'accompagnement des locataires sur une problématique de non-décence, d'autre part.

En 2019, **5 études de faisabilité pour des logements occupés par leur propriétaire ont été réalisées**, celles-ci permettent, après une visite conjointe du technicien et du chargé d'opération, de définir un programme de travaux en fonction des dysfonctionnements repérés dans le logement mais toujours en prenant compte les besoins de l'occupant et ses capacités financières. Une convention passée avec le Conseil Départemental permet à SOLIHA d'intervenir et d'accompagner les propriétaires sans frais. L'accompagnement de ces projets comprend également une maîtrise d'œuvre. Ainsi, en 2019, **4 logements ont fait l'objet de travaux suivis par SOLIHA.**

Dans le cadre de la mission confiée par la CAF visant à lutter contre la non-décence des logements, nous avons visité **22 logements locatifs**, et engagé, pour un certain nombre, une mission de médiation avec les propriétaires bailleurs pour qu'ils réalisent les travaux nécessaires.



**ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**  
311 VISITES DIAG.  
224 PROJETS SUBV.

**ADAPTATION DE LOGEMENTS**  
275 VISITES DIAG.  
186 PROJETS SUBV.

**LOGEMENTS LOCATIFS**  
8 VISITES DIAG.  
8 PROJETS SUBV.

**SORTIES D'INSALUBRITÉ**  
5 VISITES DIAG.  
4 PROJETS SUBV.

**NON DÉCENCE**  
22 VISITES DIAG.

# 3 LOGER DIGNEMENT LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES OU VULNÉRABLES

## ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS

Dans le cadre de la location, SOLIHA Loir-et-Cher s'appuie sur son parc de **46 logements pour permettre l'accès à un logement adapté en faveur d'un public fragilisé qui ne parvient pas à intégrer un logement de droit commun.**

L'accès au logement par la sous-location est une seconde réponse à l'objectif fixé. Deux dispositifs sont présents sur le département : **L'Intermédiation Locative (IML)** et la **Sous-location RSA**. L'objectif commun est de garantir un accès avec un glissement de bail, cependant, le public, le financement et les modalités d'entrée diffèrent.

En 2019, 39 ménages ont bénéficié d'une sous-location RSA. Ce dispositif financé par le conseil départemental s'adresse aux bénéficiaires du RSA sur l'ensemble du département. Pour l'année à venir, l'objectif est de privilégier une meilleure communication du dispositif pour aboutir à une quarantaine de places.

Enfin, le dispositif d'IML, financé par l'Etat, a permis d'accompagner 29 ménages. Le financement de 12 nouvelles places permet de répondre à une demande en constante augmentation et diversifier le public logé. Ainsi en 2019, 2 nouvelles familles ont intégré un logement dans le dispositif des réfugiés relocalisés.

Soucieux de répondre aux besoins et aux problématiques rencontrés par les ménages pour accéder à un logement adapté, la phase d'évaluation de la situation du ménage dans sa globalité et plus particulièrement sur le parcours logement est indispensable. L'expertise sociale de SOLIHA permet une analyse et une orientation vers le dispositif logement le plus approprié.

Doté d'un service de Maîtrise d'Ouvrage et d'insertion, SOLIHA est force de propositions et d'innovations en parallèle de la gestion locative adaptée et de l'accompagnement social mis en place.

**288**  
PERSONNES LOGÉES  
PAR SOLIHA 41

97 DANS LE PARC SOLIHA 41  
89 EN SOUS-LOCATION RSA  
102 EN SOUS-LOCATION IML

