

RAPPORT D'ACTIVITÉ

SOLiHA LOIR ET CHER - 2021

● Editorial par Jean-Luc MALHERBE, Président

Nous avons de multiples raisons de nous réjouir de la sortie de ce rapport annuel.

Tout d'abord parce qu'il annonce la première Assemblée générale en présentiel en trois ans, laissant enfin de côté la visioconférence.

Et puis aussi parce que nous accueillons notre nouveau Directeur : Vincent Nicoud, présent parmi nous depuis tout juste un mois. Que l'occasion nous soit donnée de remercier Florence Marchon, qui a assumé ce rôle de Directrice de septembre 2020 à janvier 2022 dans un contexte difficile avec beaucoup de compétence et de vigueur.

Je voudrais aussi remercier très vivement nos équipes pour leur engagement, leur réactivité au gré des changements de règles imposés par la situation sanitaire, leur capacité d'anticipation, la solidarité avec laquelle elles ont toujours œuvré pour mener à bien l'ensemble de leurs missions.

Je voudrais aussi avoir une petite attention pour mes collègues administrateurs. Merci d'avoir tenu bon, d'avoir été présents lors de ces nombreuses visios. Merci aussi d'avoir enclenché le travail de déclinaison locale de notre projet stratégique.

Nous retiendrons de cette belle année 2021 une évolution substantielle de notre activité. Tout d'abord par la montée en charge de nombreux dispositifs d'OPAH et PIG, avec une évolution de nos modes d'intervention et de l'approche des territoires. Ensuite, dans le secteur de l'inclusion sociale, avec la diversification de nos réponses offertes en matière d'accompagnement, ce qui a permis de poursuivre notre développement au service des plus démunis.

Notre satisfaction est double. Ce bilan démontre la capacité de notre association de répondre au besoin d'accompagnement

des territoires dans la mise en œuvre des politiques publiques, mais aussi notre engagement constant dans la mobilisation de nos énergies et nos compétences au service des plus fragiles.

Nous resterons vigilants sur l'évolution des politiques publiques en ayant déjà dans les perspectives à court terme des évolutions réglementaires du côté de l'ANAH, notre association saura se montrer force de proposition et d'interpellation le cas échéant. L'évolution de la situation en Ukraine aura sans nul doute des répercussions sur notre activité (accueil des réfugiés...). Nos équipes resteront engagées et mobilisées pour relever les défis qui leurs seront lancés.



1 857 Contacts

754 Visites diagnostics

625 Ménages accompagnés socialement

552 Projets de travaux subventionnés

10,4 M€ de travaux générés

4,4 M € de subventions mobilisées

SOLIHA LOGE DES PERSONNES EN DIFFICULTÉ

LOGER DIGNEMENT LES PERSONNES LES PLUS FRAGILES OU VULNÉRABLES

SOLIHA s'attache à proposer des réponses pour favoriser l'inclusion des plus fragiles.

En 2021, SOLIHA a accompagné 14 nouveaux ménages dans l'accès en sous-location et 5 ménages dans notre parc, pour un total de 123 ménages logés. Par ailleurs, 17 ménages sont sortis du dispositif de sous-location et 3 ménages ont quitté le parc SOLIHA pour un accès dans le parc public.

« LOGER » à SOLIHA Loir-et-Cher, c'est permettre à des ménages fragilisés dans leur parcours résidentiel d'accéder à un logement digne (sous-location ou accès parc propre). Cette mission s'inscrit dans la dynamique du Mouvement SOLIHA dans le cadre du plan quinquennal du Logement d'Abord.

Les ménages logés avec SOLIHA 41 sont en effet majoritairement des ménages freinés dans leur accès par une expérience locative difficile avec la présence d'une dette locative, des problématiques d'usage du logement, une rupture de droits ou une situation administrative qui ne permet l'accès en direct.

Notre mission commence par une évaluation partagée avec les partenaires et le ménage, une étape-clé pour la réussite d'un accès. Au-delà des fragilités identifiées, il est primordial de s'assurer que la réponse co-construite (location, sous-location, IML) permettra au

ménage de retrouver une autonomie dans le logement et corresponde à ses besoins.

Durant l'occupation du logement, disposer d'un service de gestion locative en complément de notre accompagnement social est un atout, qui aide notamment les ménages à mieux connaître et respecter les droits et obligations d'un locataire. Cela permet d'aborder sereinement le glissement vers un bail « de droit commun », l'objectif de la sous-location.

L'année 2021 a aussi été marquée par la reprise des dispositifs d'accompagnement de familles réfugiées. Cinq familles ont ainsi pu accéder à un logement en sous-location et bénéficier d'un accompagnement global.

Enfin, la création de nouvelles places d'intermédiation locative et le maintien du dispositif de sous-location pour les bénéficiaires du RSA garantissent une réponse sur l'ensemble du département pour des publics spécifiques, avec l'enjeu d'en faciliter et d'en fluidifier l'accès.

Pour veiller à l'entretien et l'amélioration de notre parc, et proposer des logements adaptés aux besoins, le Plan Stratégique de Patrimoine s'appuie sur les ressources de SOLIHA CVL pour mettre en place des programmes de rénovation énergétique, d'adaptation liée au vieillissement, etc, en associant le ménage qui occupe le logement.

123 ménages logés :

36 ménages dans le parc de SOLIHA (du Type 1 au Type 4)

35 ménages en sous-location

45 ménages en intermédiation locative

7 familles réfugiées



SOLIHA ACCOMPAGNE LE PUBLIC LOGÉ

ACCOMPAGNER LES PERSONNES VERS L'AUTONOMIE DANS LE LOGEMENT

L'adhésion du public au cœur de l'accompagnement vers et dans le logement

Dans un contexte de crise sanitaire, SOLIHA a cette année encore veillé à assurer ses missions au domicile des ménages, nécessitant de s'adapter et parfois de repenser les modes d'intervention.

Opérateur ASLL pour le Conseil Départemental depuis de nombreuses années sur le territoire du Loir-et-Cher, SOLIHA est désormais reconnu pour son expertise logement, et assure un accompagnement auprès des ménages lors d'un accès, un maintien ou un relogement, dans le parc privé ou public.

Face à l'évolution des publics demandeurs et de leurs besoins, SOLIHA s'inscrit dans une dynamique d'innovation et de construction de réponses adaptées. Nous avons ainsi démarré deux nouvelles missions impliquant la mise en œuvre d'actions collectives comme individuelles : l'accompagnement de ménage orientés par Action Logement Services, et l'accompagnement de jeune majeurs (issus du « Pôle mineurs non accompagnés » de l'Aide sociale à l'enfance).

Si l'adhésion du public est primordiale pour favoriser l'accompagnement vers l'autonomie, SOLIHA œuvre également dans une dynamique « d'Aller Vers » un

public non connu des services sociaux de territoires. C'est le cas pour la prévention des expulsions locatives où des visites à domicile sont réalisées pour aller à la rencontre de ces publics pour poser un diagnostic et les orienter au besoin vers les services compétents.

Toujours dans cette démarche « d'Aller Vers » et de co-construction avec les acteurs du territoire, SOLIHA a répondu, en 2021, à l'appel à projets AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement). Il s'agit d'un projet co-porté avec trois bailleurs sociaux et l'ASLD, qui a pour objectif de construire et de proposer des solutions pour les professionnels et les ménages. Sa mise en œuvre est progressive depuis le second semestre 2021.

Enfin, SOLIHA s'implique dans les instances départementales, et contribue à la rédaction de fiches actions du PDALHPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) comme celles du projet social de territoire de l'Agglomération de Blois.

On le voit clairement, le nombre de dispositifs comme le nombre de ménages nécessitant un accompagnement a augmenté. Cela se traduira, en 2022, par le renfort de notre équipe sociale.

625 ménages accompagnés :

288 dans le cadre de l'ASLL

35 dans le cadre de l'AVDL

26 dans le cadre de la convention Action Logement Services

14 dans le cadre de l'ASLL jeunes

192 dans le cadre de la Prévention expulsions

70 dans le cadre de la CCAPEX

3 actions collectives



SOLiHA ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS DÉVELOPPER LES TERRITOIRES RURAUX ET LES CŒURS DE VILLE

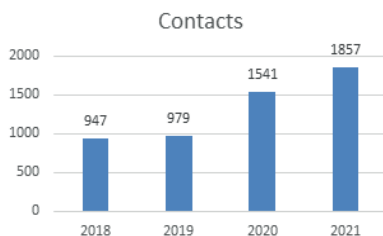
2018-2021 : du diffus aux dispositifs territoriaux contractualisés, notre activité en pleine évolution

Depuis 2020, la réhabilitation accompagnée a évolué, nos missions sont passées d'une approche territoriale en diffus à celle de dispositifs contractualisés et animés au plus proche des réalités locales. Avant 2020, seuls deux dispositifs permettaient un accompagnement pris en charge par les collectivités. Dans le reste du département, l'accompagnement était à la charge des porteurs de projet avec une aide partielle de l'ANAH.

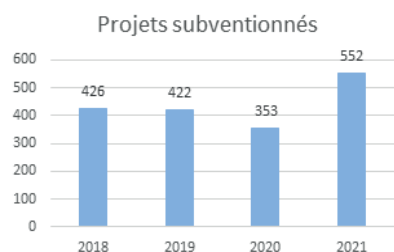
En 2021, notre activité a été marquée par l'animation de plusieurs dispositifs territoriaux (OPAH, PIG et OPAH-RU) démarrés en 2020, et issus d'études pré-opérationnelles menées en 2018 et 2019. Energie, dégradation et adaptation des logements font partie des thématiques « classiques » traitées par ces dispositifs. Cependant, certains de ces dispositifs ciblent spécifiquement la vacance de logement, la production de logements locatifs ou encore la rénovation des façades.

Dans chacun des dispositifs, la mise en place d'un guichet unique d'accueil et d'orientation permet d'élargir nos modes d'intervention au-delà des seuls ménages éligibles aux aides de l'ANAH, en proposant une réponse coordonnée

au plus grand nombre. Les guichets ont ainsi permis de doubler le nombre de contacts depuis 2018.



Le « succès » des dispositifs se lit également à travers l'accélération du nombre de projets accompagnés liés à la rénovation énergétique et l'adaptation pour favoriser le maintien à domicile.



Cette hausse des sollicitations nous a conduits, en cours d'année, à interpellier les collectivités pour repenser les moyens par rapport aux objectifs initiaux contractualisés. Aujourd'hui, l'enjeu est d'accompagner les ménages en tenant compte des plans de charge des

entreprises et de l'évolution des coûts de certains matériaux.

Enfin, une autre évolution de nos modes d'intervention dans le cadre de ces dispositifs est le travail sur des objets perçus comme plus « complexes ». Les interventions de nos équipes au plus près des opportunités foncières et immobilières nécessitent une connaissance plus fine, plus détaillée du territoire dans un partenariat rapproché et continu avec la collectivité : il faut aller « chercher » les propriétaires concernés, et mettre en place un accompagnement expert et adapté.

C'est un défi et un engagement pour notre équipe dans les mois à venir, en particulier dans les deux OPAH RU (Blois et Romorantin) où les actions de sensibilisation et de communication vont encore se déployer.

7 OPAH ou PIG
sur 42 communes

3 Opérations Façades
sur 3 communes



SOLIHA ACCOMPAGNE LES PROPRIÉTAIRES PRIVÉS

AMÉLIORER L'HABITAT POUR OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE DÉCENTES

ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

1 300 contacts
469 visites et diagnostics
339 projets subventionnés
7,9 M€ de travaux générés
4 M€ de subventions mobilisées

ADAPTATION DE LOGEMENTS

518 contacts
254 visites et diagnostics
206 projets subventionnés
2 M€ de travaux générés
1 M€ de subventions mobilisées

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

18 contacts
14 visites et diagnostics
7 projets subventionnés
0,4 M€ de travaux générés
0,1 M€ de subventions mobilisées

REPÉRAGE NON DÉCENCE

21 contacts
17 visites et diagnostics

Comme évoqué précédemment, l'année 2021 a été marquée par la montée en puissance des dispositifs territorialisés au plus près des habitants : cette évolution permet d'accompagner plus de projets individuels en mobilisant les savoir-faire de notre équipe.

En 2018, dans ces territoires, 140 projets avaient été accompagnés, générant 1.46M€ de travaux pour 0.96M€ de subvention. En 2021, 396 projets ont vu le jour, avec un engagement de 8.6 M€ de travaux et une mobilisation de 4.56M€ d'aides cumulées. C'est donc presque trois fois plus de projets réalisés pour un montant de travaux multiplié par 4, et 5 fois plus d'aides.

Comparé à 2018 où il n'y avait pas de dispositifs, nous constatons que les propriétaires ont plus de facilité à faire face à leur reste à charge et à concrétiser un projet de travaux plus ambitieux que s'ils étaient en diffus.

Le développement des dispositifs, la prise en charge de l'ingénierie, mais également l'augmentation des subventions engagées par les collectivités ont impacté nos méthodes d'accompagnement et ont permis de renforcer nos équipes, en mettant l'accent sur une approche multidisciplinaire.

A travers une démarche de qualité de service intégrée dans nos modes de fonctionnement, il nous semble intéressant de s'arrêter sur la question primordiale de nos délais de réponse et de traitement. Nous savons que le contexte sanitaire des deux dernières années a bouleversé l'économie du bâtiment avec des tensions fortes sur les approvisionnements en matériaux et les surcoûts liés. Quel impact cela a-t-il eu sur notre accompagnement ?

■ Pour les nouveaux contacts en 2021, en moyenne, le délai de visite à domicile a été inférieur à 3 mois (86 jours) – souvent le temps nécessaire pour affiner le projet du propriétaire.

■ Le montage du projet de travaux, jusqu'à la production des devis par des artisans, a pris en moyenne deux mois (52 jours) à partir de cette visite à domicile.

■ Enfin, le montage opérationnel, administratif et financier du projet a été d'environ trois mois (68 jours). C'est une phase délicate, notamment au regard des évolutions réglementaires récentes, et qui doit se faire en accord avec le propriétaire.

Ces différentes étapes nécessitent un travail continu d'écoute, de dialogue et d'accompagnement, notre équipe s'y emploie au quotidien.



Identité

SOLIHA Loir et Cher

SOLIHA Loir et Cher est un établissement départemental de l'association SOLIHA Centre-Val de Loire. Son activité s'articule autour de 3 compétences clés :

38% Rénover les logements privés

32% Accompagner vers l'autonomie

29% Loger dignement

1% Autre

25

Salariés

18

Administrateurs
bénévoles

2,04 M €

de budget
de fonctionnement

SOLIHA LOIR ET CHER

Jean-Luc MALHERBE, Président
Vincent NICLOUD, Directeur territorial

Emilie GIRON DEFIN, Secrétaire d'accueil
Marilyn SEJOURNE, Secrétaire comptable
Magali BOYER, Comptable référente SOLIHA 41 (basée à Tours)

SERVICE AUX PARTICULIERS

Géraldine DESNOUES, Coordinatrice du service
Lucie ELIE, Chargée d'opérations
Bénédicte GAUFFRE, Chargée d'opérations
Marie CHAUSSARD, Conseillère technique autonomie
Anne-Sophie BAUDIN, Conseillère Habitat
Rachel LEVIEUGE, Conseillère Habitat
Idaline PERRIN, Conseillère Habitat
Agathe ROSSIGNOL, Conseillère Habitat
Yann LABBE, Conseiller technique thermique
Laurent LANDEVILLE, Conseiller technique thermique
Céline MANCEAU, Conseillère tech. autonomie et thermique
Kevin NAJEEBUN, Technicien

SERVICE INCLUSION SOCIALE

Marlène BELLANGER, Coordinatrice du service
Damien AUDOUX, Educateur spécialisé
Annabelle BERGER, Conseillère ESF
Déborah CHINON, Conseillère ESF
Aurore CLAUDE, Conseillère ESF
Camille DOS SANTOS, Conseillère ESF
Anne lise MARKEVICINTE, Conseillère ESF
Florence NUFFER, Conseillère ESF
Julie PIAT, Assistante sociale
Morgane ROUDAUT, Gestionnaire Locative
Caroline DEBU, Conseillère ESF
(salariée de TSIGANE HABITAT)
Inès LAOUBI, Conseillère ESF
(salariée de TSIGANE HABITAT)

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

LOIR ET CHER

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