

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE - 2021

### ● Editorial par Yves CLAIRON, Président

Contrairement aux apparences, un rapport moral est un exercice difficile, comment ne pas risquer d'omettre une action ou l'autre ? Comment valoriser le travail accompli par chacun.

En juin dernier, lors de la dernière assemblée générale, nous avons validé notre **projet stratégique 2021- 2025**.

En septembre, nous avons partagé entre salariés et administrateurs les principaux enjeux de ce projet. L'accompagnement par le cabinet conseil CMI se poursuit pour nous aider à construire l'organisation et la structuration du déploiement d'un tel projet. L'ambition portée par le projet stratégique est importante et nous oblige collectivement à nous mobiliser dans cette nouvelle dynamique.

Cette année 2021 a une saveur particulière : elle voit se dessiner **un modèle économique plus stable** pour nos structures et nous a permis d'obtenir le **label qualicert** qui témoigne du travail de qualité de nos équipes. Qu'elles en soient remerciées !

Le dynamisme dont font preuve nos structures est saisissant. Faut-il parler des bons résultats de la réhabilitation accompagnée ? Du déploiement des dispositifs d'OPAH ou Programmes d'intérêt qui se généralisent sur les territoires ? Des Pensions de familles qui se déploient pour augmenter leurs capacités d'accueil devant le succès qu'elles rencontrent ? Du travail autour du Hameau Saint-Michel qui a permis de finaliser, avec la SOLIFAP, l'achat d'un nouveau bien rue Clocheville pour concevoir une nouvelle opération de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion autour d'un projet d'Habitat Inclusif ? Des nombreuses réussites de Tsigane Habitat dans son travail hors les murs et dans la gestion des aires et des études ? Des perspectives de développement d'AGEVIE et de la FICOSIL ? Du déploiement de l'Agence Immobilière Sociale sur les territoires ? De l'accueil des réfugiés ?

Vous l'avez compris, les sujets sont nombreux, je vais donc mettre à l'honneur nos équipes et nos administrateurs. Porter le développement de tant de projets dans une période marquée par le COVID montre tout l'engagement de l'ensemble des parties prenantes de nos structures.

Cet investissement a une conséquence : notre organisation évolue et se transforme. Nos modes de travail doivent donc prendre en considération les priorités stratégiques de développement et en même temps réunir les conditions pour faire vivre le quotidien de notre projet à travers nos valeurs. Cet équilibre est gage de réussite et d'inscription dans le temps de notre mobilisation quotidienne. Vous trouverez ici des éléments synthétiques permettant de présenter nos activités en 2021. Je tiens encore une fois à vous dire combien je suis fier du travail accompli par la Galaxie, merci à tous !



**1 500** Logements gérés à l'échelle de la « Galaxie »

**1 720** Ménages accompagnés vers l'autonomie dans le logement

**3 446** Ménages accompagnés dans leur projet d'amélioration de l'habitat

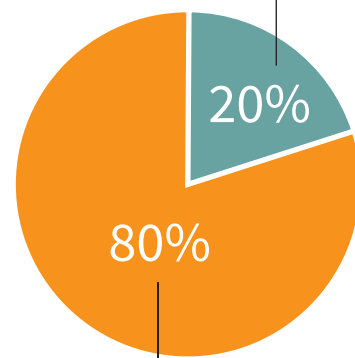
## SOLIHA CVL FAVORISE L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PERSONNES LES PLUS FRAGILES

### PRODUIRE UN HABITAT ADAPTÉ À CHACUN

**1 500**

Logements gérés à l'échelle de la Galaxie

Logements ou hébergements en propriété



Logements ou hébergements gérés pour le compte de tiers

Cette action centrale dans notre projet, notre « ADN commun », a pour finalité de **favoriser l'accès et le maintien des ménages en difficulté dans un logement**. Elle permet d'apporter des réponses adaptées et respectueuses de la diversité des populations accueillies au sein de nos structures.

Depuis 2017, le dispositif du **Logement d'Abord** est devenu un objet incontournable de la politique dans ce domaine, il nous a conduit à accompagner l'éclosion de nouveaux projets de **Pensions de famille** : Orléans, la Châtre, Tours et peut-être demain Chinon, qui nous conduira à accueillir d'ici 2023 plus de 170 personnes en pension de famille. Ces projets réinterrogent le projet social des pensions, avec le souhait d'une position centrale des habitants dans la construction de nouvelles pensions.

Dans le même temps, l'Agence Immobilière Sociale (AIS) SOLIHA CVL poursuit son développement avec **plus de 200 logements captés lors des trois dernières années**. Cette approche complémentaire des actions conduites par SOLIHA permet à la fois de soutenir des propriétaires bailleurs solidaires, et pour des publics plus fragiles de trouver des **logements abordables**.

L'amélioration de l'accès au logement des plus fragiles s'exprime aussi à travers de nouvelles initiatives autour de **l'habitat inclusif**. Plusieurs projets sont en cours, qui interrogent collectivement notre faculté à inventer des « réponses adaptées, sur mesure et économiquement accessibles à des publics aux ressources modestes : pour des jeunes en sortie d'Institut Médico-Educatif (IME) au Hameau Saint-Michel (HSM), personnes avançant en âge avec AGEVIE...

Le développement de notre action passe aussi par deux objets qui seront au cœur de notre stratégie de développement pour les années à venir : la **Gestion Locative Accompagnée** et la **Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion**. Nous avons initié une stratégie qui nous permettra de nous doter d'un pôle de compétences adossé à SOLIHA 41 pour à terme **gérer un parc de + de 400 logements**. La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI) poursuit son développement, des chantiers importants sont en cours (pensions de famille de Vendôme et Châteauroux, projets d'habitat Inclusif à Tours avec le HSM et AGEVIE). Enfin, toujours dans le but de loger les plus fragiles, notre action autour du **renforcement de notre patrimoine** se poursuit principalement dans le Loir et Cher.

## SOLIHA CVL FAVORISE L'INCLUSION SOCIALE DES PERSONNES ACCOMPAGNÉES

### ACCUEILLIR, ACCOMPAGNER ET ALLER VERS

Dans le sillage de la crise sanitaire qui a bien souvent renforcé les inégalités, nos structures renforcent leurs modalités d'accompagnement auprès des publics les plus fragiles.

Ainsi, après deux années marquées par les confinements, **l'accueil des familles réinstallées** trouve enfin un rythme de travail avec environ 123 personnes accueillies dans ce dispositif en 2021. La dynamique d'accompagnement se développe pour apporter une réponse globale et adaptée aux familles qui arrivent souvent à la suite de séjours longs dans des « camps » de réfugiés avec des problématiques de santé assez conséquentes.

Notre expérience acquise dans **l'accompagnement des ménages ayant connu une ou plusieurs expulsions** dans leur parcours locatif nous conduit à proposer des actions de prévention dans le Loir et Cher (via SOLIHA) et dans l'Indre et Loire (via la FICOSIL) pour « aller vers » les ménages en situation d'expulsion afin de les mobiliser sur l'avancement de la procédure et éviter que celle-ci n'aboutisse.

La notion du Aller/Vers est un dénominateur commun à beaucoup de nos structures. Ainsi, l'année 2021 a vu le renforcement ou le développement de nouvelles actions auprès des gens du

voyage : Le **Bureau Itinérant Solidaire (BIS)**, ou encore l'accompagnement les bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA) sur et en dehors des aires d'accueil dans le Loir et Cher, par exemple. Dans le même temps, AGEVIE a expérimenté « **le fil d'ariane** », pour rejoindre à domicile des personnes âgées isolées suite à la crise sanitaire et initier un suivi, et un soutien dans la vie quotidienne. L'enjeu sera maintenant de faire la preuve du bienfondé de cette action pour lui proposer une déclinaison pérenne.

A travers l'ensemble de nos actions, l'enjeu est bien de favoriser l'inclusion sociale des personnes, en adaptant les modalités d'accompagnement et la façon d'envisager le vivre ensemble au sein de la société.



Jardin partagé dans le cadre d'activités animées par Agévie

**1 720**

Ménages accompagnés à l'échelle de la Galaxie



Vue projetée de la pension de famille du Clos Moreau à Tours



Visite chez un ménage accompagné par un travailleur social



Des habitants de pension de famille lors du festival « C'est Pas du Luxe » à Avignon



Visite d'une famille réfugiée relogée et accompagnée

## SOLIHA CVL ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS

SOLIHA CVL anime à l'échelle des 5 départements :

**17**

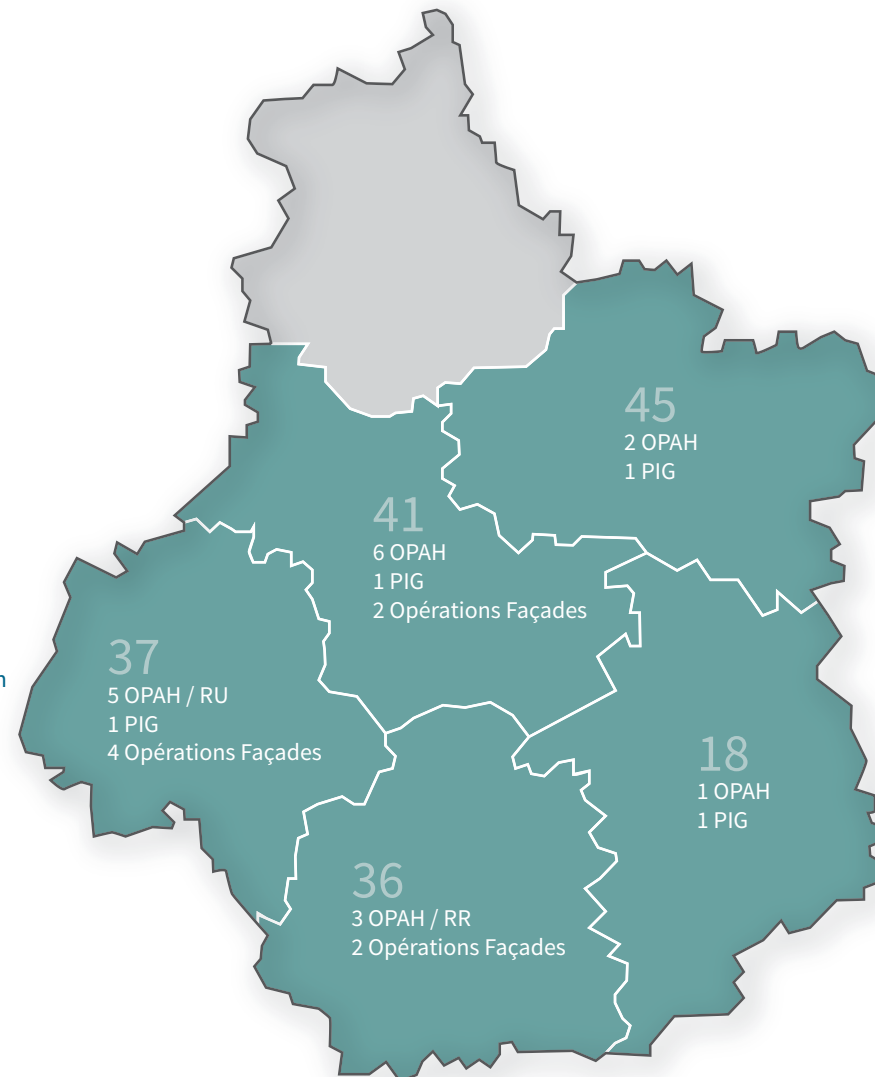
**OPAH, OPAH-RR, OPAH-RU**  
(Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat  
- Revitalisation Rurale  
- Renouvellement Urbain)

**4**

**PIG thématiques**  
(Programme d'Intérêt Général)  
- 2 PIG départementaux portant sur l'adaptation des logements,  
- 1 PIG départemental portant sur la Lutte contre l'Habitat Indigne,  
- 1 PIG à l'échelle d'une agglomération portant sur l'amélioration des performances thermiques des logements et sur la Lutte contre l'Habitat Indigne

**8**

**Opérations Façades**



## ANIMER DES DISPOSITIFS DE RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

Nos structures s'appuient sur deux particularités, l'une réside dans leur **capacité à identifier les besoins des territoires**, et l'autre dans une **volonté de croiser nos entrées spécifiques sur l'amélioration de l'habitat avec une vision de plus en plus globale des projets**.

L'année 2021 a marqué le **lancement du Programme d'Intérêt Général dans le Loiret pour faciliter la vie à domicile des personnes âgées et/ou en situation de handicap**, en proposant un accompagnement à l'adaptation des logements mais aussi un conseil avisé sur les moyens de faciliter les gestes du quotidien. Dans le même temps, nous avons **renforcé notre action dans le cadre du PIG Lutte contre l'Habitat Indigne dans le Cher**, l'objectif étant de faire la preuve que l'accompagnement à des sorties d'insalubrité est possible par l'évolution des moyens pour agir (accompagnement global du ménage dans son projet et non intervention « technique » uniquement, diversification des aides aux travaux...).

Dans un autre registre, il faut signaler la forte implication de Tsigane Habitat dans l'accompagnement des territoires sur la dimension de Maîtrise d'Ouvrage Urbaine et Sociale et des études pour **favoriser l'émergence de projets d'habitat pour les Gens du voyage**.

L'habitat répond à un besoin fondamental (pouvoir se loger dans un endroit salubre et sécurisé) mais permet également de s'inscrire dans des relations sociales, au sein d'un groupe d'habitants. Ainsi, le logement favorise les démarches d'insertion citoyenne et permet la reconnaissance partagée d'un mode d'habiter différent. Cette culture de l'intervention de Tsigane Habitat permet également de « **ré-enclencher** » une **dynamique sur la gestion des terrains d'accueil**.

Dans le domaine de la réhabilitation accompagnée, notre activité est soumise à de fortes évolutions : par la **création des « guichets uniques »**, par l'**accès facilité à du financement** sans aucun conseil préalable... Ces changements impactent l'organisation des territoires et des dispositifs d'OPAH et privilégient des interventions à l'acte qui trouvent indéniablement leur public. Cela pose plusieurs questions :

- l'évaluation de la réduction effective des dépenses énergétiques pour les ménages en privilégiant une approche segmentée au détriment d'une approche globale
- l'équité de traitement pour les personnes privées du numérique
- la difficulté pour les ménages à se repérer dans le « mille-feuille » des propositions...

Il faut aussi signaler la qualité du travail des équipes qui ont poursuivi leur action quotidienne auprès des publics pendant toute cette phase du confinement : **3 446 ménages accompagnés dans un projet d'amélioration de leur logement en 2021**.

**6 742**

Contacts

**3 446**

Ménages accompagnés dans leur projet d'amélioration de l'habitat

**+ 25%**  
par rapport à 2020

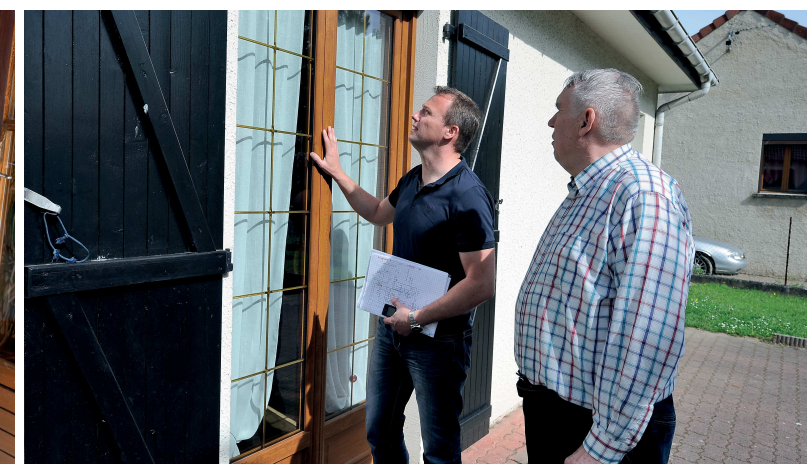
**39,5 M€**

de travaux générés

**23,5 M€**

de subventions mobilisées

Visites, conduite de diagnostics et d'études chez des propriétaires privés (occupant set bailleurs) souhaitant améliorer le confort de leur logement



## SOLIHA CVL S'ADAPTE AUX BESOINS ET INNOVE EXPÉRIMENTER ET CONFIRMER DE NOUVEAUX PROJETS

Les dynamiques sont nombreuses au sein de notre « galaxie » : Nous avons déjà cité le BIS mis en place par Tsigane Habitat pour **aller à la rencontre des voyageurs** les plus isolés. Dans le sillage de cette initiative, le diagnostic préalable à la création d'un Espace de Vie Sociale est en cours et le développement d'actions autour de l'éducation et la prévention à la santé sera lancé début 2022. Indéniablement, nous pouvons être heureux devant l'ensemble de ces actions en faveur des gens du voyage, nous devons rester vigilants pour garantir la réussite et la pérennisation des nouveaux dispositifs.

**L'accompagnement des Petites Villes de Demain**, nous oblige à repenser nos méthodes d'intervention et d'accompagnement des collectivités pour proposer des réponses adaptées aux attentes de celles-ci. Ce travail se fait dans un environnement financier contraint ou les possibilités d'accompagnement sont encore difficiles à percevoir. Comment ne pas donner de faux espoirs ? Et comment surtout réussir la conjugaison d'une dynamique territoriale et des

propositions réalistes pour les collectivités tout en améliorant le vivre ensemble et l'attractivité des territoires ? Voici un beau défi !

En parlant de défi, il y a deux ans nous avons élaboré un nouveau projet qui **allie une Pension de Famille** (24 logements) **et de l'Habitat Inclusif** (9 logements) à Orléans. A partir d'un groupe projet constitué des acteurs clés du territoire, de SOLIHA 45 et CVL, d'AGEVIE, du bailleur social maître d'ouvrage, **nous inventons une nouvelle façon de concevoir la vie dans la cité et le vivre ensemble dans une structure qui n'aura pas d'égal dans notre région.** Cette initiative, au-delà de la réalisation en elle-même nous permet d'expérimenter des nouvelles méthodes de travail et de renforcer les coopérations à l'échelle d'un département.

Dans le même temps, à la suite d'un long travail de réflexion au sein du PDALHPD d'Indre et Loire ayant mobilisé nos équipes, nous avons **contribué à la mise en place d'un Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale**

**(GCSMS) un Chez Soi D'abord.** Ce dispositif, intégrant la politique du Logement d'Abord, s'adresse aux personnes sans-abri les plus vulnérables qui présentent des troubles psychiques sévères et qui échappent aux dispositifs classiques. La Gouvernance est constituée de SOLIHA Centre-Val de Loire, de l'association CORDIA et du CHRU de Tours. Dans l'immédiat l'administrateur est Cordia et à terme ce GCSMS devrait accueillir 50 personnes et une dizaine de salariés. Une belle vie au GCSMS.

Nous pourrions aussi citer d'autres nouveaux projets en cours ou en construction : **le Hameau de la Thibaudière** à Fondettes pour AGEVIE, **l'animation de l'OPAH RU de Chinon**, l'accompagnement de la Communauté de communes Touraine Ouest Val de Loire dans la **création de logements d'habitat inclusif.** Comme vous le voyez, les projets ne manquent pas !



Etude de faisabilité pour la reconquête d'un îlot dans le cadre de l'OPAH RU de Chinon



Exemple de restitution cartographique dans le cadre d'un diagnostic habitat privé en cœur de bourg (co-traitance AUDDICE Val de Loire)



Logo créé pour le projet de BIS



Projet de création de 25 logements d'habitat inclusif sur la Communauté de communes Touraine-Ouest-Val-de-Loire



Logo créé pour le projet « les Maltotiers » à Orléans



Vue projetée de la pension de famille et de l'habitat inclusif « les Maltotiers » à Orléans



Projet en MOI de réhabilitation d'un immeuble pour Agévie visant à y accueillir : 6 logements d'habitat inclusif, l'accueil de jour de Tours et des bureaux pour l'équipe



Présentation du BIS lors de l'assemblée générale de Tsigane Habitat



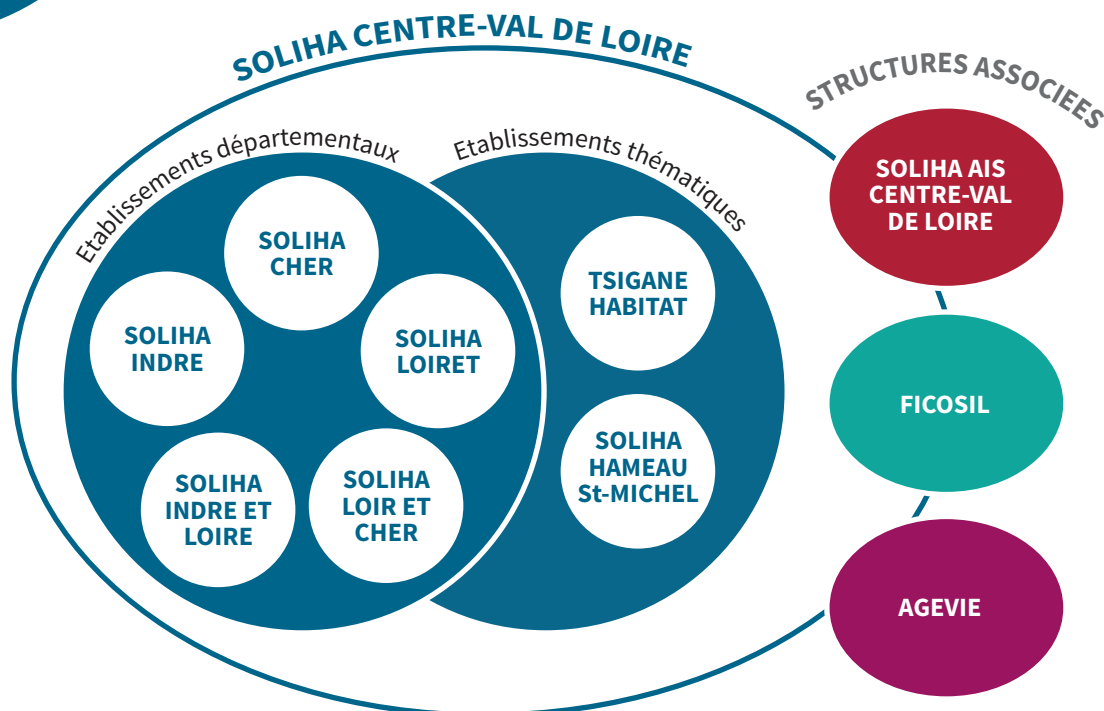
Animation proposée par SOLIHA sur un marché pour aller à la rencontre des personnes



Instant de vie partagé pour des jeunes en sortie d'IME au sein de l'habitat inclusif du Hameau Saint-Michel

# Identité

# Galaxie SOLIHA Centre-Val de Loire



## 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