

2020

Rapport d'activité



SOLIHA
CHER



Editorial par Michel JUTEAU, Président

2020 a été marquée par l'apparition de la COVID qui a généré des conditions de travail particulières, je veux ici remercier l'ensemble de l'équipe qui a fait face à cette situation atypique, couplée à l'absence de la directrice une partie de l'année. Ces difficultés n'ont pas empêché de conserver activité et efficacité, comme en témoigne le retour à l'équilibre financier de SOLIHA Cher pour la première fois en cinq ans. Merci à toute l'équipe !

L'activité, centrée autour de la rénovation énergétique, est restée sur un flux très tendu malgré des évolutions successives de règles d'aides financières qui rendent difficile la lisibilité de ces actions.

En 2020, le programme d'intérêt général (PIG) « Bien Chez Moi », dont les objectifs ont été atteints voire dépassés, a été renouvelé pour le reste de l'année puis prolongé pour trois ans. Nous tenons à remercier le Conseil départemental pour sa confiance.

Par ailleurs, il faut noter que 2020 marque la fin de notre mission autour de l'assainissement et les deux salariés concernés ont pu être réorientés vers d'autres dispositifs au sein de notre établissement.

Nous avons, pour la première fois depuis longtemps, accompagné le démarrage d'une OPAH pour le Pays Berry Saint-Amandois, pour laquelle nous avons en charge

l'animation. Cette dynamique se poursuit avec des missions pour d'autres commanditaires (Bourges Plus, Sancerre-Sologne Vierzon...). Nous avons aussi confié notre premier projet logement à Rians à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) début 2021.

Ainsi, l'année 2021 ne peut être que chargée d'espoir, avec la sortie attendue des contraintes de la COVID mais aussi, pour SOLIHA, avec le retour d'une équipe au complet, laissant augurer favorablement de sa capacité à répondre présent aux objectifs ambitieux du PIG « Bien Chez Moi ».

Par ailleurs, nous attendons beaucoup de l'expérience de projets « repères » en LHI (lutte contre l'habitat indigne) pour communiquer sur notre faculté à accompagner dignement des situations de sorties d'insalubrité.

Nous souhaitons également poursuivre le développement de notre compétence en MOI (Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion), ou concernant de nouveaux dispositifs (Cœur de ville, Petites villes de demain...), et, pour l'AIS, de prendre son essor avec un coordonnateur attiré.

Vous le voyez, nous avons de nombreuses espérances pour 2021, avec toujours la volonté d'infléchir l'image de l'établissement de manière significative en nous dotant de nouvelles compétences.

1 011
Contacts

607
Ménages accompagnés
dans leur projet d'habitat

407
Projets de travaux
subventionnés

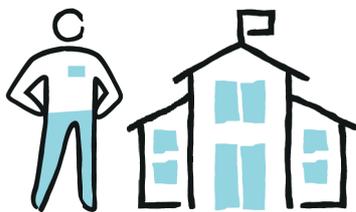
195
Communes
accompagnées

8.6 M €
de travaux générés

3,9 M €
de subventions
mobilisées

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CHER



DÉVELOPPER LES TERRITOIRES ET AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE

La mobilisation des collectivités territoriales autour de projets de développement volontaristes est un atout de SOLIHA Cher. Ses missions s'effectuent autour de plusieurs thématiques : **le conseil, l'audit des logements sociaux des collectivités et les pré-études d'OPAH. Cette mission est ensuite relayée par l'animation ou l'intervention technique pour les collectivités dans la mise en œuvre des dispositifs de type OPAH ou PIG...**

SOLIHA Cher mobilise l'ensemble de ses compétences pour accompagner le développement des politiques territoriales et s'inscrire au plus près de la réalité des territoires, des attentes des collectivités et des besoins des habitants.

En 2020 nous avons continué, dans un contexte d'incertitude, notre accompagnement des collectivités essentiellement via la fin de l'étude pré-opérationnelle et la mise en place d'une nouvelle OPAH pour le Pays Berry Saint-Amandois dans laquelle SOLIHA Cher assure la fonction d'animation.

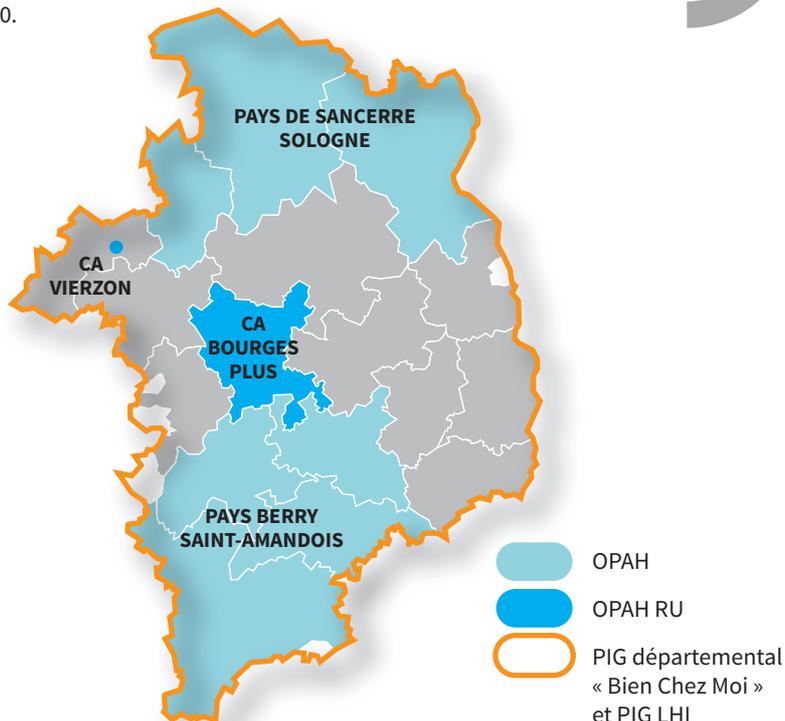
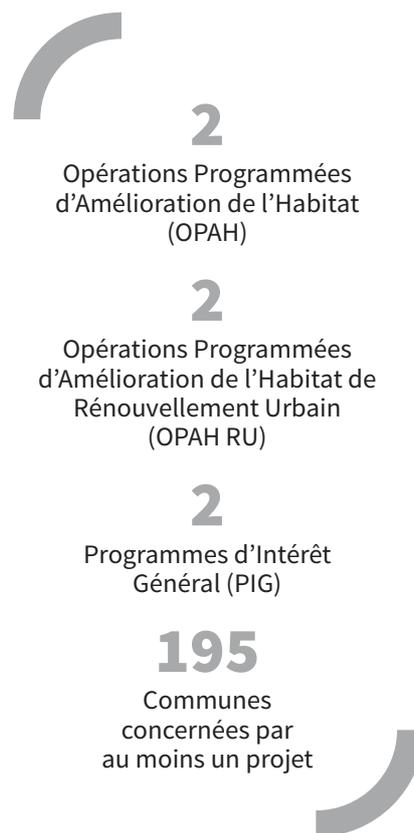
Dans le même temps, nous avons assuré le renouvellement du dispositif du PIG « Bien Chez Moi » portant sur le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées pour une nouvelle période de trois ans, grâce au fort soutien du département.

Le PIG départemental de « Lutte contre l'habitat indigne » et les OPAH du Pays Sancerre Sologne, des communautés d'agglomération de Bourges Plus et de Vierzon constituent par ailleurs le socle de notre intervention sur les territoires.

Nous pouvons regretter l'absence d'études de faisabilité nouvelles en 2020 pour la création ou la rénovation de logements sociaux communaux. Cette activité semble repartir sur le début 2021 après une phase peu propice au développement de projets (élections municipales et COVID).

Dans le même temps, la première expérience de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion s'est concrétisée à Rians avec une mise en location du logement en janvier 2021.

La particularité de notre association est d'intervenir au plus près des territoires, comme en témoigne le nombre de communes où nous sommes intervenus en 2020.





AMÉLIORER L'HABITAT POUR OFFRIR DES CONDITIONS DE VIE DÉCENTES

L'accompagnement des collectivités permet l'émergence et l'animation de projets de territoire au service de ses habitants. Qu'ils soient propriétaires occupants ou locataires du parc privé, **ce sont bien ces particuliers que SOLIHA Cher accompagne dans la définition de projets d'amélioration de l'habitat** permettant la création de lieux de vie qui facilitent l'autonomie et le confort de chacun.

Notre objectif est de définir avec ces particuliers des projets de travaux cohérents qui peuvent concerner l'adaptation de l'habitat pour favoriser le maintien à domicile ou l'amélioration énergétique du logement afin de maîtriser les charges liées à l'énergie et aux fluides.

La réhabilitation globale de logements très dégradés, la sauvegarde et la valorisation du patrimoine bâti sont d'autres facettes de nos accompagnements qui se développent dans le diffus comme dans les territoires d'OPAH.

SOLIHA Cher peut, ainsi, répondre aux besoins des demandeurs à toutes les étapes du projet : information et conseils sur l'amélioration du logement, diagnostic du bâti, évaluation des besoins, aide à la décision, montage des dossiers administratifs, techniques et financiers, vérification des devis et validation des factures, etc.

A noter qu'en 2020 la caisse d'avance qui

avait été mise en place pour les ménages les plus fragiles se développe progressivement au sein du département.

Les résultats obtenus en 2020 sont plus que jamais le fruit d'un travail partenarial étroit et de contractualisation avec les collectivités et partenaires institutionnels.



PIG « Bien Chez Moi »

SOLIHA Cher est mandatée par le Conseil départemental pour assurer l'animation du Programme d'Intérêt Général « Bien Chez Moi » qui a pour but de **permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées** par le biais d'une ingénierie et d'aides financières.

Ce dispositif était dans sa troisième année de fonctionnement. Il a fait l'objet

d'une reconduction jusqu'à la fin de l'année et d'un renouvellement pour trois ans, avec une volonté forte du département du Cher de renforcer des moyens alloués afin d'accompagner au mieux les personnes âgées et handicapées pour trouver des solutions adaptées à leur habitat.

Il faut noter que le nombre de projets est resté stable en 2020 malgré les conditions sanitaires. En outre, sur la durée du PIG (3 ans), **nous avons atteint 94 % des objectifs. La couverture de l'ensemble du territoire est très harmonieuse** sur ce dispositif puisque nous sommes intervenus dans 19 communautés de communes. Nos interventions sont en adéquation avec le nombre de personnes de plus de 65 ans sur ces territoires, ce qui représente une grande satisfaction et confirme le bien-fondé de ce dispositif.

Pour conduire un dispositif ambitieux, il convient de travailler en confiance entre l'opérateur et le commanditaire ; nous voulons ici témoigner de la qualité des relations et le professionnalisme des parties prenantes pour mener à bien ce beau projet.

Le nouveau dispositif prévoit des objectifs revus à la hausse avec 270 visites, 230 dossiers déposés, 450 contacts, des objectifs ambitieux pour continuer ce travail de sensibilisation et d'accompagnement de la population.



Rénovation énergétique

L'année 2020 s'est caractérisée par une démultiplication des dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat, ce qui a impliqué un niveau de sollicitation très élevé pour nos équipes, mais également la nécessité d'accompagner le déploiement de nouveaux dispositifs (Action Logement par exemple) autant que possible.

La fermeture précoce de la plateforme d'Action Logement, en raison de l'atteinte des objectifs, a conduit l'équipe à se mobiliser fortement auprès des personnes qui souhaitent monter un projet dans des conditions parfois difficiles.

Concernant l'accompagnement des particuliers pour la rénovation énergétique, l'année 2020 a été marquée par **une stabilisation du nombre de projets accompagnés**, et ce malgré le contexte. Nous pouvons donc remercier les équipes qui ont réussi à faire face à cette situation – ce qui nous a d'ailleurs conduits à recruter un technicien supplémentaire.

Lutte contre l'habitat indigne (LHI)

La lutte contre l'habitat indigne repose sur plusieurs missions : celle réalisée pour la Caf dans le cadre du PIG LHI ; celles qui s'inscrivent dans le cadre d'OPAH lorsque les collectivités portent ce type de dispositif ; et, plus à la marge, l'accompagnement de particuliers en diffus pour des travaux dits « lourds » subventionnés par l'ANAH.

Cette année est un peu particulière, puisque nous avons connu le départ d'un salarié qui assurait une grande partie de ces projets. Il a donc fallu former et accompagner un autre collègue pour continuer d'assurer ces missions.

En 2020, nous avons donc logiquement constaté **une diminution du nombre de projets, mais cette activité devrait retrouver un nouvel élan en 2021 suite au travail engagé avec les partenaires** pour expérimenter le prolongement de dispositifs en cours (cf Zoom).

Maîtrise d'ouvrage d'insertion

SOLIHA porte des projets de création et de rénovation de logements sociaux.

Ainsi, outre les études menées concernant **9 logements sociaux communaux, l'activité de création de logements se concrétise par la première opération de MOI conduite à Rians**, qui a finalement pu démarrer fin 2019, avec une livraison prévue en début d'année 2021. Le chantier a permis à l'équipe de se familiariser avec l'accompagnement d'un projet de maîtrise d'œuvre.

Ce logement est confié en gestion à l' AIS qui a trouvé ses futurs locataires en lien avec la collectivité. Il faut noter que nous souhaitons poursuivre en 2021 cette initiative avec, pourquoi pas, une expérience autour d'habitat dit inclusif.



ADAPTATION DE LOGEMENTS

269 visites et diagnostics
186 projets subventionnés
2,2 M € de travaux engagés
1,6 M € de subventions mobilisées



ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

303 visites et diagnostics
189 projets subventionnés



SORTIES D'INSALUBRITÉ

38 visites et diagnostics
32 projets subventionnés



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

242 K € d'opération





Zoom sur les outils nécessaires à l'accompagnement des propriétaires dans un projet de travaux de sortie d'insalubrité

DÉVELOPPEMENT DE NOUVEAUX OUTILS AU SERVICE DES PROJETS DE SORTIE D'INSALUBRITÉ



Accompagner des propriétaires occupants dans un projet de travaux de sortie d'insalubrité est très compliqué.

Dans le cadre du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne -LHI, avec l'ensemble des acteurs impliqués (CAF, Conseil départemental, collectivités territoriales porteuses d'un dispositif opérationnel de type OPAH...), l'incapacité à mettre en œuvre des travaux très conséquents pour des propriétaires occupants démunis était quasi systématiquement constatée.

Après plusieurs temps de réflexion et d'échange, avec l'expérience d'accompagnement que nous avons dans d'autres départements, nous avons proposé de recourir à deux outils complémentaires :

■ **Nous souhaitons contractualiser une mission de maîtrise d'œuvre avec le ménage directement concerné**, en complément de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour laquelle nous

sommes missionnés par la collectivité, si une OPAH est en cours sur le territoire, ou par la CAF dans le cadre du PIG LHI dans les autres cas. **L'objectif est de pouvoir encadrer le projet de travaux « techniquement » de A à Z**, après une première étape d'étude de faisabilité : consultation d'entreprises, déclarations administratives, encadrement du chantier jusqu'à la réception des travaux, **et accompagnement à l'usage des équipements.**

En effet, deux problèmes sont souvent rencontrés : l'incapacité des propriétaires à réaliser ces éléments par leurs propres moyens, et le risque de remettre en cause le programme de travaux auprès des entreprises au fur et à mesure de l'avancement du projet (alors même que les déblocages de fonds sont conditionnés à un projet de travaux identique du début à la fin.

■ Le deuxième outil que nous allons (re)mettre en place est **la mobilisation potentielle de « micro-crédits » pour des ménages qui ne pourraient pas avoir accès à un crédit bancaire classique** pour faire face au reste à charge du projet (c'est-à-dire le coût global du projet auquel on retranche les aides mobilisées), alors même qu'ils sont en capacité de mobiliser une (petite) participation mensuelle.

Ces outils vont être testés en 2021 dans le cadre de premiers projets, espérant ainsi permettre leur concrétisation.

Identité

SOLIHA Cher

SOLIHA Cher est un établissement départemental de l'association SOLIHA Centre-Val de Loire.

Son activité s'articule autour de 2 compétences clés :

78%

Améliorer l'habitat pour offrir des conditions de vie décentes

16%

Développer les territoires et améliorer la qualité de vie

6%

Autres (loger, études...)

10

Salariés

12

Administrateurs bénévoles

582 K €

de budget de fonctionnement

SOLIHA CHER

Michel JUTEAU, Président
Émilie BARGO, Directrice territoriale



ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS ET DES COLLECTIVITÉS

Corentin AMESTONN, Conseiller technique énergie
Jean-Yves ANJUERER, Conseiller habitat principal
Alexane BALASSE, Conseillère habitat
(remplacement de S. SILVA)
Alain BEZAUX, Conseiller technique

Laëtitia BONNOT, Secrétaire
Renaud GRUET, Conseiller technique
Yves LÉON, Conseiller technique
Sylvie MOUTON, Conseillère habitat
Jean PONCET, Conseiller technique

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
- 2 établissements spécifiques

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

207

Salariés

2

Etablissements thématiques

60

Administrateurs bénévoles

3

Structures associées

14 M €

de budget de fonctionnement