



SOLIHA Indre

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2023

Avril 2024

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT



Éditorial

Dominique BLONDEAU,
Président de SOLIHA Indre



Un Engagement Renouvelé en Faveur de l'Habitat et de l'Autonomie vers le logement

Alors que nous clôturons une année riche en défis et en réalisations, c'est avec une fierté que nous présentons le rapport d'activité de l'année 2023 de notre établissement. Au cours de cette année, SOLIHA Indre a poursuivi avec détermination sa mission historique : accompagner les propriétaires dans l'amélioration de leur logement, tout en apportant un soutien crucial aux personnes les plus vulnérables dans leur quête d'un logement autonome et pérenne.

L'une des pierres angulaires de notre action en 2023 a été notre engagement continu envers l'amélioration de l'habitat des propriétaires modestes et très modestes. À travers les programmes de rénovation et de réhabilitation, nous avons travaillé en étroite collaboration avec les ménages et les partenaires pour rendre leurs logements plus sûrs, plus confortables et plus économes en énergie. Que ce soit par le biais de conseils personnalisés, d'accompagnement administratif ou de recherche de financements, nous avons cherché à répondre aux besoins spécifiques de chaque foyer, contribuant ainsi à renforcer le lien social et le bien-être de nos concitoyens.

Parallèlement à notre engagement envers l'amélioration de l'habitat, nous avons redoublé d'efforts pour accompagner les personnes sans solution de logement vers une autonomie résidentielle durable. Face à une crise du logement persistante, notre équipe s'est mobilisée pour offrir un soutien aux ménages en situation de précarité. Nous avons participé à briser le cycle de l'instabilité résidentielle, offrant ainsi à chacun la possibilité de reconstruire sa vie sur des bases solides.

L'année 2023 a également été marquée par notre engagement à renforcer les partenariats locaux et à promouvoir une approche collaborative et inclusive en travaillant de concert avec les collectivités territoriales, les institutions publiques, les acteurs associatifs et les entreprises locales, mais également en participant à différents travaux (élaboration du PDALHPD, élaboration des fiches action du PDLHI...).

Alors que nous tournons la page sur cette année écoulée, nous sommes conscients des défis qui persistent et des obstacles qui restent à surmonter. Toutefois, nous sommes également déterminés à poursuivre notre mission avec passion et engagement.

Au nom de toute l'équipe de SOLIHA Indre, je tiens à exprimer ma gratitude à chacun d'entre vous pour votre précieux soutien et votre collaboration. Ensemble, nous avons accompli beaucoup, mais notre travail est loin d'être terminé. Ensemble, continuons à œuvrer pour un avenir où chacun, quel que soit son statut social, ait accès à un logement décent et à une vie digne.



activités 2023

**TERRITOIRES
ET RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE**

Nous accompagnons aussi bien les propriétaires privés et les associations dans la définition et la réalisation de leurs projets d'amélioration de l'habitat, que les collectivités territoriales ou l'Etat dans la programmation et la mise en œuvre de leur politique d'habitat.

Chiffres clés 2023

568

Contacts

358

Ménages accompagnés
dans leur projet
d'amélioration d'habitat

135

Projets subventionnés

3,9 M€

de travaux engagés

1,8 M€

de subventions mobilisées

SOLIHA accompagne les propriétaires privés.

En 2023, SOLIHA Indre a poursuivi sa mission par l'accompagnement de 358 propriétaires privés occupants ou bailleurs dans l'amélioration de leur logement. À travers une approche personnalisée, nous leur avons proposé un soutien, visant à rendre leurs habitations plus sûres, plus confortables et plus économes en énergie.

Pour cela, une visite de chaque logement a été réalisée, étape essentielle permettant de comprendre les besoins spécifiques de chaque propriétaire et les caractéristiques de son habitation. Cette visite approfondie est suivie d'un diagnostic technique et thermique, d'une estimation détaillée des travaux à réaliser, en tenant compte des exigences de sécurité, de confort et d'économie d'énergie. À partir de cette estimation, un plan de financement prévisionnel est réalisé, mettant en lumière les différentes sources de financement disponibles, y compris les subventions publiques et les autres dispositifs d'aide financière. L'objectif est, dans la mesure du possible, de rendre les projets de rénovation accessibles et réalisables pour les propriétaires, quel que soit leur budget.

Ensuite, dès lors que le propriétaire décide d'engager son projet, SOLIHA Indre prend en charge toutes les démarches administratives liées aux demandes de subventions au nom des propriétaires. Ainsi, nous avons guidé 135 ménages à travers chaque étape du processus, depuis la préparation des dossiers de demande de subventions jusqu'à leurs paiements après travaux.

En outre, pour 6 propriétaires qui n'étaient pas en mesure de faire l'avance des fonds nécessaires pour payer les acomptes aux entreprises, SOLIHA Indre a proposé d'être mandataire des fonds, gérant ainsi la trésorerie du chantier pour garantir sa bonne exécution dans le respect des délais et des normes de qualité.

Nous avons également réalisé des diagnostics non décence dans le cas de signalements faits par des ménages locataires (dans le cadre du partenariat posé avec la CAF et la MSA pour des ménages allocataires, et des membres du PDLHI).

Enfin, sur 4 périmètres définis où la commune est porteuse d'un dispositif spécifique (Issoudun, Argenton sur Creuse, Saint Gaultier et Buzançais), nous avons accompagné 18 propriétaires pour étudier les travaux de rénovation de façades nécessaires, et mettre en œuvre leur projet à suivre pour certains d'entre eux.





Chiffres clés 2023

3

Animations -uivis d'OPAH dont 1 en accompagnement partiel

3

Animations-suivis d'OPAH RU

4

Animations-suivis d'Opérations Façades

148

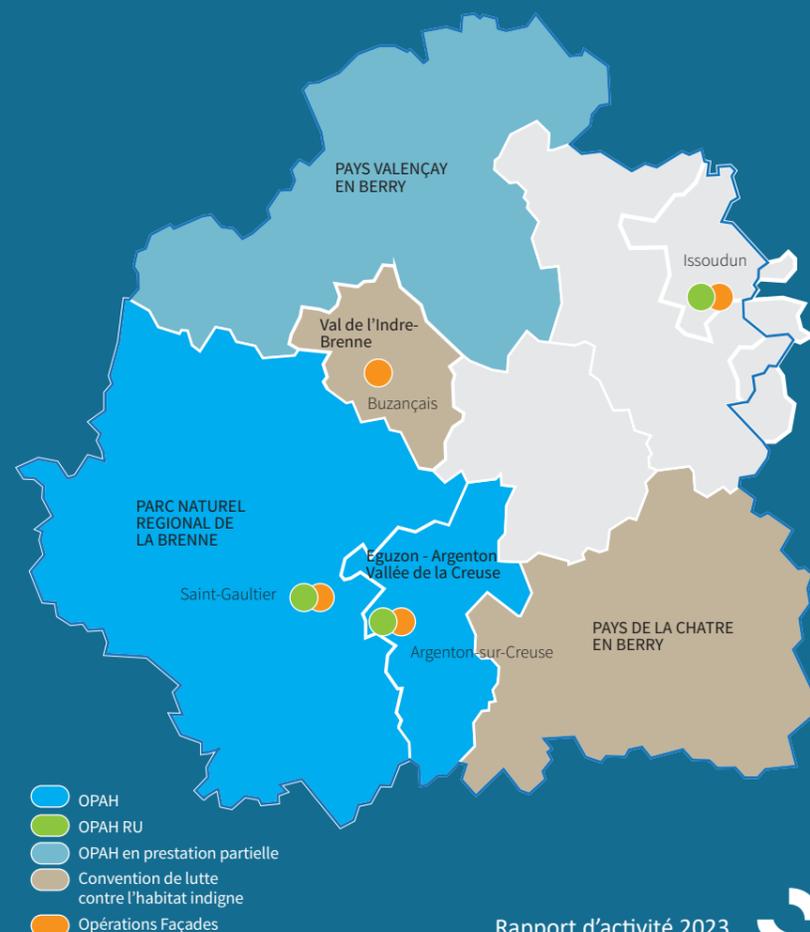
Communes accompagnées

SOLIHA accompagne les collectivités territoriales.

En 2023, SOLIHA Indre a poursuivi sa mission d'accompagnement et de conseil auprès des collectivités territoriales., dans le cadre du suivi animation d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le Parc de la Brenne, la Communauté de communes Vallée de la Creuse et la Ville d'Issoudun ; et un volet opération façades (sur des périmètres restreints à Buzançais, Issoudun).

Par ailleurs, courant 2023, notre candidature a été retenue par la communauté de communes Vallée de la Creuse pour animer l'OPAH de Renouveau Urbain sur les centres anciens d'Argenton-sur-Creuse et de Saint-Gaultier, intégrant un volet façades. Le plan d'actions vise entre autres à avoir la meilleure connaissance des logements et parcelles sur les 2 périmètres retenus, sur 5 ans, et pour ce faire, prévoit, chaque fois que possible, la visite de tous les logements / immeubles faisant l'objet d'un signalement.

En outre, la ville d'Argenton sur Creuse a mis en place un "Permis de Louer" sur le même périmètre que l'OPAH-RU. L'idée est bien d'avoir une vue sur la qualité des logements locatifs mis à disposition mais avec en parallèle un dispositif d'accompagnement des propriétaires bailleurs avec des aides à la rénovation.



- OPAH
- OPAH RU
- OPAH en prestation partielle
- Convention de lutte contre l'habitat indigne
- Opérations Façades



INCLUSION SOCIALE ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Nous facilitons l'accès et le maintien des ménages en situation de fragilité dans des logements décentes et adaptés en leur offrant un accompagnement social global et personnalisé.

Chiffres clés 2023

62

Ménages logés / accompagnés, dont :

1 ménage dans le parc

SOLIHA (1 personne)

13 ménages par le biais d'une IML* classique (17 personnes)

42 ménages Ukrainiens (84 personnes)

6 ménages réinstallés (21 personnes)

**Inter Médiation Locative*

SOLIHA loge et accompagne les personnes les plus fragiles ou vulnérables.

En 2023, le service social de SOLIHA 36 s'est consolidé grâce au recrutement d'une quatrième intervenante sociale. Nos professionnelles sont réparties sur trois dispositifs distincts : le programme des Réinstallés, les Déplacés Ukrainiens et l'Intermédiation Locative. Cette organisation a permis de répondre de manière ciblée et efficace aux besoins variés des populations vulnérables.

Le dispositif d'accueil des réfugiés réinstallés (porté par SOLIHA Centre-Val de Loire depuis 2018 dans le cadre du programme dit de la « réinstallation ») vise l'accueil et l'accompagnement sur un an de ménages exilés et bénéficiaires de protection internationale. Souvent confrontées à des défis complexes liés à leur intégration dans une nouvelle communauté, ces familles ont bénéficié d'un accompagnement personnalisé pour accéder à un logement décent, à des soins de santé essentiels, ainsi qu'à des services éducatifs et de formation professionnelle.

Les Déplacés Ukrainiens ont également trouvé un refuge dans notre département, où ils ont reçu un soutien pour reconstruire leur vie dans un environnement inconnu. En plus de l'aide matérielle et logistique, ces publics ont bénéficié d'un accompagnement pour surmonter les traumatismes liés à leur déplacement forcé.

Parallèlement, l'Intermédiation Locative a joué un rôle vital dans la lutte contre le sans-abrisme en facilitant l'accès à un logement abordable pour des personnes marginalisées. Grâce à des partenariats solides, le service social a pu proposer des solutions de logement adaptées aux besoins spécifiques de chaque individu ou famille, avec un accompagnement personnalisé tout au long du processus d'installation dans un nouveau logement (comprenant des conseils pour la tenue du logement, la bonne gestion de l'énergie et l'orientation vers des services sociaux et juridiques si nécessaire).

Au total, ces efforts concertés ont permis d'accompagner 55 ménages vers une situation plus stable et autonome, tout en offrant un soutien à 140 personnes vulnérables. Le service social de Soliha Indre a ainsi démontré et son engagement envers le bien-être des populations les plus fragiles, contribuant à renforcer la cohésion sociale et la solidarité communautaire.



Vers une rénovation énergétique certifiée et responsable en 2023

En 2023, pour répondre aux évolutions réglementaires, l'association SOLIHA Centre-Val de Loire a franchi une étape importante en étant agréée comme opérateur "Mon Accompagnateur Rénov" (MAR) et certifiée Reconnu Garant de l'Environnement (RGE).

En devenant "Mon Accompagnateur Rénov", nous renforçons notre rôle de tiers de confiance pour les particuliers. Cela signifie que Soliha peut continuer à accompagner les ménages dans toutes les étapes de leur projet de rénovation, depuis l'évaluation des besoins jusqu'au suivi des travaux, en passant par l'aide à l'obtention des aides financières disponibles.

L'agrément RGE confirme également notre engagement en faveur de la transition énergétique. En tant que professionnel certifié RGE, nous nous engageons à respecter des normes de qualité et de performance énergétique dans la réalisation des travaux de rénovation. Cela offre aux particuliers la garantie de bénéficier de prestations de qualité et de pouvoir accéder aux aides financières spécifiques destinées à la rénovation énergétique.

Ces agréments renforcent la position de SOLIHA en tant qu'acteur incontournable dans le secteur de la rénovation énergétique et de l'amélioration de l'habitat. Grâce à son expertise reconnue et à ses partenariats solides avec les acteurs locaux, SOLIHA continue de jouer un rôle essentiel dans la promotion de l'efficacité énergétique et dans l'accompagnement des ménages les plus modestes vers des logements plus confortables, plus sains et plus respectueux de l'environnement.



"Solidarité en action : retrouvailles et intégration en 2023"

Dans le cadre du dispositif de la réinstallation, en janvier 2023, nous avons accueilli à Châteauroux une famille syrienne avec ses trois enfants. Leur capacité à s'adapter et leur autonomie ont été remarquables, facilitant ainsi leur intégration rapide dans leur nouvel environnement.

En juillet, une nouvelle réjouissante est survenue : les sœurs de Monsieur allaient également rejoindre la France. Notre association a naturellement décidé de les accueillir à Châteauroux, où leur frère réside déjà. Cette nouvelle a été accueillie avec joie et les retrouvailles ont été empreintes d'une grande émotion.

Pour célébrer leur arrivée, une partie de notre équipe a été conviée à partager un repas avec la famille. Ce moment de partage et de convivialité a permis de renforcer les liens déjà forts entre notre association et cette famille.

Ces événements témoignent de manière exemplaire de la mission de notre association, qui vise à promouvoir une société solidaire en offrant à chacun la possibilité d'accéder à un logement et à des conditions de vie dignes et durables.

A travers un accueil chaleureux et un soutien professionnel continu, nous contribuons à faciliter leur intégration afin qu'ils puissent ouvrir de nouvelles perspectives d'espoir.

2 nouvelles missions d'animation suivi d'OPAH RU

En cette année 2024, nos missions s'annoncent riches en défis et en opportunités. Deux collectivités, les communes du Blanc et de la Châtre, nous ont accordé leur confiance pour animer leurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU).

Évolution de la réglementation de l'Anah

Cependant, nous sommes également conscients des nouveaux défis qui se profilent à l'horizon. La réglementation de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) évolue, apportant avec elle son lot d'incertitudes et de changements. Nous devons rester vigilants et nous adapter rapidement pour garantir la continuité et l'efficacité de nos actions.

Développement des missions d'inclusion sociale

Enfin, nous espérons pouvoir développer de nouvelles missions axées sur l'inclusion sociale. Ainsi, par exemple, nous avons fait le choix en fin d'année de repenser l'accompagnement des ménages accompagnés dans le cadre d'une problématique d'habitat indigne, avec l'intervention d'un collègue travailleur social.

En résumé, les perspectives pour l'année 2024 sont stimulantes et nous invitent à continuer sur la voie de l'engagement, de l'adaptabilité et de l'innovation pour répondre aux besoins de nos collectivités et contribuer à leur bien-être et à leur épanouissement.

Vous voulez rénover votre logement ? Nous vous aidons !

- Conseils techniques
- Aides financières
- Accompagnement administratif



SOLIHA
02 54 07 01 08

Exemple d'outil de communication (carte postale) créé pour l'animation-suivi de l'OPAH RU de Le Blanc

La Ville du Blanc vous propose un accompagnement technique, administratif et financier pour vous aider à réaliser des travaux d'amélioration de votre logement.



Appelez SOLIHA
02 54 07 01 08
contact.indre@solihha.fr

Avant d'engager toute démarche, contactez l'association SOLIHA Indre, missionnée par la collectivité, afin de bénéficier d'un **service gratuit et sans engagement** pour : l'étude de projets, des conseils techniques neutres, une évaluation financière des aides mobilisables et une assistance administrative pour les obtenir.

Aides sous condition de ressources destinées aux propriétaires occupants ou bailleurs, réservées aux résidences principales de plus de 15 ans, logements occupés ou vacants.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat valable jusqu'au 31/12/2028 financée par l'Anah et la Ville du Blanc.





AVANT TRAVAUX



APRÈS TRAVAUX

Projet de réhabilitation d'un logement très dégradé sur le territoire du PNR de la Brenne :

Coût des travaux : 70 000 €
 Financeurs : Anah, PNR Brenne, CARSAT, FAP, Conseil Régional et Conseil Départemental
 Reste à charge : 23 000 €



LA GALAXIE SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE EN ACTION SUR LE DÉPARTEMENT

Le Service Gestion Locative mutualisé

36 Logements gérés dans l'Indre

Nous avons fait le choix au sein de SOLIHA Centre-Val de Loire de mettre en place un service mutualisé de gestion locative qui intègre le plateau technique nécessaire à la gestion des biens propres de l'association, et ceux qui nous sont confiés pour accompagner des ménages fragiles. Ainsi, une équipe de gestionnaires locatifs a été constituée, les supports et outils nécessaires à l'administration des biens gérés ont été harmonisés, et 2023 a vu la mise en place d'un nouveau logiciel de gestion locative...

Les pensions de famille de Châteauroux et de la Châtre

25 Places pour la pension de famille « les Nations »

22 Places pour la pension de famille de la Châtre

4 Salariés avec le support d'une coordination et d'une direction mutualisées au sein de l'association SOLIHA Centre-Val de Loire.

494 Repas partagés sur les 2 pensions de famille

La pension de famille est un lieu où peuvent s'installer, sans limitation de durée, des personnes souffrant d'isolement et rencontrant des difficultés pour vivre dans un logement traditionnel. C'est un endroit convivial, à taille humaine, intégré dans son environnement, offrant un logement privatif équipé et confortable, ainsi que des espaces communs. Une équipe professionnelle, les hôtes, accompagne collectivement et individuellement les habitantes et les habitants au quotidien.

Deux pensions de famille SOLIHA sont implantées sur le département de l'Indre depuis 2014, la pension de famille « Les Nations » à Châteauroux et, depuis mars 2021, une pension de famille située à La Châtre. Ces deux structures entretiennent des liens étroits au travers de repas partagés, d'activités, de projets impliquant un partenariat local important.

SOLIHA Agence Immobilière Sociale CVL

35 Lots en mandat de gestion

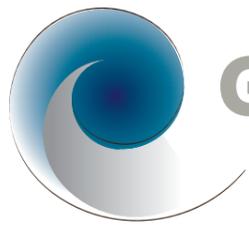
15 Propriétaires bailleurs

37 Ménages logés (78 personnes)

Structure associée à SOLIHA Centre-Val de Loire. SOLIHA Agence Immobilière Sociale CVL développe le parc locatif social privé, associatif et communal pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages fragiles.

Dans l'Indre, l'Agence Immobilière a capté sur l'année 16 nouveaux lots, ce qui a permis de doubler le nombre de lots gérés (35 lots en mandat de gestion au 31/12). Sur les 18 nouvelles demandes de logement enregistrées, 10 ménages ont été logés. 37 ménages ont été accompagnés sur l'année, avec 594 heures d'accompagnement comptabilisées. L'Agence a participé aux travaux de refonte du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) et d'élaboration du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHP).





GALAXIE SOLIHA CENTRE-VAL DE LOIRE

Une association d'entités au service d'un projet commun

Galaxie, le terme peut sembler ambitieux vu de l'extérieur ; en fait, il reflète la volonté de coopérer entre l'ensemble de nos entités. Coopérer pour donner vie à un projet partagé, visant à promouvoir « un habitat adapté à chacun », permettant à chaque personne de vivre là où elle le souhaite, avec des réponses adaptées à ses besoins.

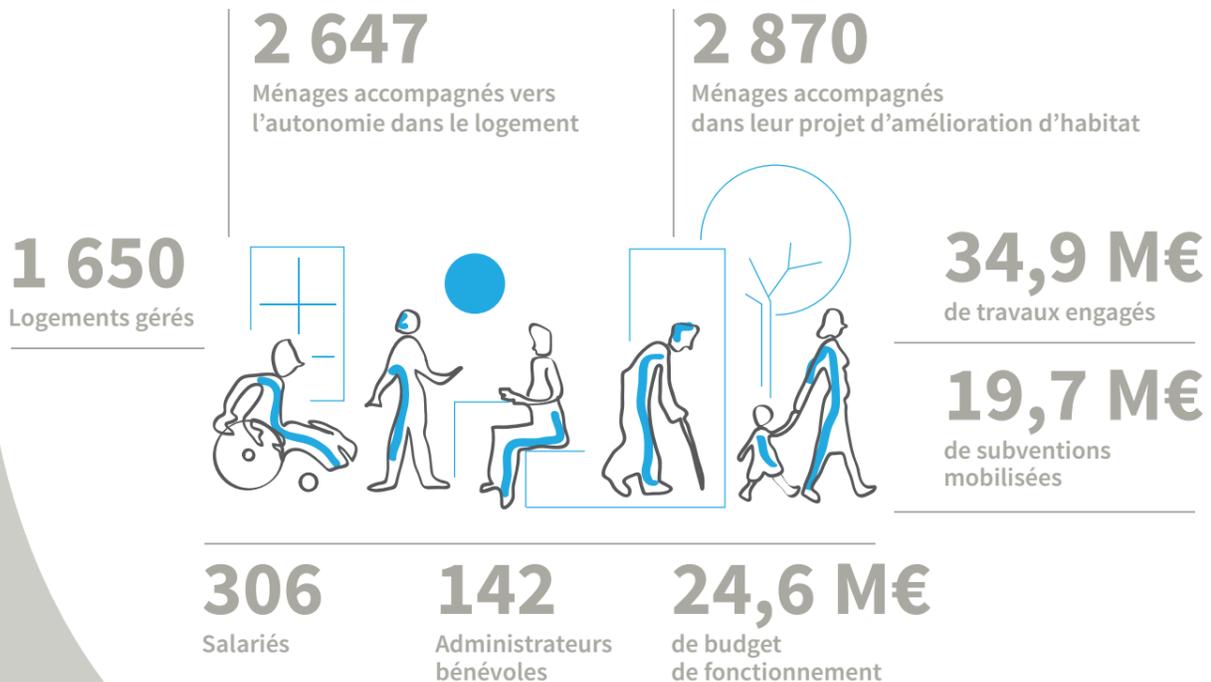
Pour construire et faire vivre ces réponses, nous nous appuyons sur des principes d'intervention communs à l'ensemble de nos établissements et structures :

- La construction de réponses sur mesure adaptées aux besoins et ressources de chaque territoire ;
- La participation des habitants, au cœur de la démarche de conduite de projets,
- La mise en commun de ressources et de compétences (études, Maitrise d'Ouvrage et d'Insertion, Assistance à Maitrise d'Ouvrage, Système d'Information, Communication...), pour renforcer notre réseau, nos savoir-faire, faciliter les liens et les échanges.

Dans notre monde en constante évolution, il est essentiel de cultiver une culture commune pour surmonter les défis et atteindre nos objectifs. Ces affirmations sont des déclarations qui peuvent paraître simples mais qui nous encouragent à avancer avec optimisme sur le chemin du projet. Celui que nous partageons au quotidien et qui doit nous servir de « fil d'Ariane » pour affronter les péripéties de la vie d'une galaxie comme la nôtre.

Cet ancrage autour du projet nous permet de faire preuve d'adaptabilité et d'agilité. Mais il dit aussi beaucoup de la manière dont nous voulons parcourir ce chemin comme en témoignent les mots clés que les salariés ont choisis pour illustrer leur sentiment à l'égard de la galaxie (lors d'une journée d'échange organisée en octobre 2023) : Bienveillance, Humanité, Empathie.

Bref, nous sommes fiers de cette galaxie !



Des gouvernances croisées au service de nos projets

Nous avons choisi de développer une logique de gouvernance croisée entre nos structures ; l'exercice est difficile car chronophage en temps et en investissement pour les administrateurs mais il est aussi le meilleur moyen de renforcer les identités de nos structures autour d'un projet de coopération et de développement.

Ainsi, « notre capital social associatif » est porté par les associations et les administrateurs aussi bien dans les modalités d'organisation interne que dans les relations et les réseaux d'entraide qui peuvent exister au sein de nos entités.

Il faut souligner la qualité de l'investissement et de l'engagement de nos administrateurs dans la dynamique des associations de notre galaxie. Vous avez envie de nous rejoindre, alors pas d'hésitation, nous vous accueillerons avec plaisir.





identité

SOLIHA Indre

11 salariés SOLIHA Indre et 13 salariés de la Galaxie SOLIHA CVL oeuvrant sur le département
 16 administrateurs bénévoles
 866 K€ de budget de fonctionnement

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

PRÉSIDENTICE & DIRECTION GÉNÉRALE

Patrick RIVARD, Président
 Eric TOURNET, Directeur général
 Anne SEMARD, Directrice générale adjointe

FONCTIONS MUTUALISÉES

Études Habitat et AMO
 Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion
 Patrimoine Architectural
 Communication

Réinstallés
 Ressources Humaines
 Ressources Internes
 Finances
 Gestion Locative Adaptée

PRÉSIDENTICE & DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'INDRE

Dominique BLONDEAU, Président
 Sylvie QUILLON, Directrice territoriale

TERRITOIRES ET RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

Chargé d'opérations :
 Philippe BOGNI
Conseillers habitat :
 Rodolphe BONANNO
 Géraldine FIANCETTE
Techniciens :
 David PAUMIER
 Vincent LEBON
 Thierry LEBOURG
Intervenante sociale
 Céline ROBIN

INCLUSION SOCIALE ET LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

Intervenantes sociales
 Aurore DU PEUTY
 Sabrina HEDDAD
 Céline ROBIN

PENSIONS DE FAMILLE

Olivier LATISSIERE, Directeur
 Pauline BONY, Coordinatrice

LES NATIONS

Hôtes de la pension :
 Laura DEMAY
 Aurore PAWELZYK

LA CHATRE

Hôtes de la pension :
 Margot COPFERSCHMITT
 Jeanne KONDE

GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

Gestionnaires locatifs :
 Morgane ROUDAUT
 Margaux ALEXANDRE

MISSION RÉGIONALE « RÉFUGIÉS RÉINSTALLÉS »

Corentin BLANCHETIERE,
 Coordinateur
Intervenante sociale :
 Claire BIGNET

SOLIHA Agence immobilière Sociale Centre-Val de Loire

Cécile DESCHAMPS, Directrice régionale
 Chrystelle CLAUDANT, Coordinatrice départementale
 Aurore du PEUTY, Intervenante sociale

AGEVIE / Aurélie DAVID, Directrice
TSIGANE HABITAT / Romain CROCHET, Directeur

SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

INDRE

552 rue Georges Clémenceau 36130 DÉOLS
 02 54 07 01 08 - contact.indre@solihha.fr
 solihha-centre-val-de-loire.fr