

FICOSIL

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

Editorial

par **Éric TOURNET**, Gérant

La planification d'une stratégie consistant à réinterroger régulièrement nos priorités permet de garder un cap pour gérer les vagues de changements et d'incertitudes que nous traversons actuellement. Ainsi, comme nous l'avions annoncé, 2022 a été l'année d'un nouveau projet stratégique pour la FICOSIL. Nous avons choisi d'être accompagnés par CMI, un cabinet extérieur, pour conduire ce travail à nos côtés.

Si les principaux enseignements tirés des échanges et entretiens avec les parties prenantes de la FICOSIL n'ont pas toujours été simples, ils montrent la pertinence d'une démarche de cette nature pour en tirer des pistes d'amélioration. En effet, sans plan stratégique, le travail quotidien se poursuit mais le risque est important qu'il nous manque un sens commun, un but à atteindre ou des priorités à respecter dans nos actions.

Les deux réunions plénières auprès de nos partenaires et associés, ont permis de faire consensus autour du scénario suivant : réaffirmer et renforcer le positionnement stratégique de la FICOSIL sur le logement des publics les plus précaires.

A partir de cette base, nous avons construit un plan d'actions sur cinq axes :

1. Développer l'accompagnement social réalisé par les équipes
2. Centrer son énergie sur le développement du parc de la FICOSIL en fonction des besoins des publics
3. Fluidifier l'organisation interne de la structure
4. Se positionner et communiquer en tant qu'acteur du territoire
5. S'imposer comme un laboratoire à idées pour l'accompagnement des plus précaires

Le contrôle de l'ANCOLS initié durant l'été 2022, nous montre qu'il est important de continuer à approfondir notre modèle économique pour se doter d'une meilleure efficacité dans la gestion de nos ressources et de notre patrimoine : Pourquoi ne pas se donner de nouveaux défis (malgré le contexte économique) pour renforcer notre travail sur le PSP ? Cette volonté passe par la mise en place de processus de travail plus fluides et plus soutenus sur la gestion et la création de nos logements.

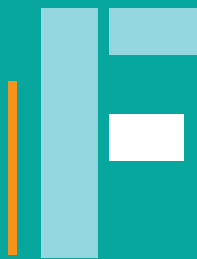
De plus, les équipes de la FICOSIL ont fait remonter, lors du diagnostic, le besoin de création d'un poste de coordination de l'équipe sociale. Nous espérons avoir les moyens de réaliser cette évolution dès le dernier semestre 2023 pour améliorer l'accompagnement de nos équipes, confrontées à des situations sociales de plus en plus dégradées.

Aujourd'hui, les leviers à actionner à court et moyen termes sont clairement identifiés et doivent nous permettre de nous donner de nouvelles ambitions pour les années à venir. Elles devront se décliner dans une nouvelle convention avec nos partenaires dès la fin 2023.

Enfin, pour conclure, nous ne pouvons que remercier l'ensemble des associés, les bailleurs sociaux, les partenaires financiers, les équipes de la FICOSIL pour leur investissement quotidien dans un climat social complexe comme en témoignent les situations qui sont présentées tous les mois au sein de la commission d'attribution de la FICOSIL.

S.C.I.
FILIALE IMMOBILIÈRE
COMMUNE
DES ORGANISMES
SOCIAUX
D'INDRE ET LOIRE

FICOSIL



La FICOSIL loge des personnes en difficulté.

111 orientations par le SI-SIAO

72 vers de la sous-location
26 vers du logement adapté
13 vers de l'IML

Plus d'une orientation sur 2 est liée à une procédure d'expulsion.

MOTIFS D'ORIENTATION EN 2022		
Expulsion	57	51%
Fin de prise en charge	18	16%
Hébergement chez des tiers	9	8%
Inadaptation du logement	9	8%
Sans domicile	7	6%
Sortie de détention	4	4%
Sortie d'hospitalisation	5	5%
Violences	2	2%
Total	111	100%

93 évaluations étudiées en commission d'attribution

63% agréments
19% refus
11% ajournements
7% mutations

Des motifs de refus à distinguer :

- 3 pour non-adhésion à l'accompagnement proposé
- 9 pour des besoins d'accompagnement plus soutenus que le dispositif peut apporter
- 5 en vue de solliciter une réorientation vers un autre dispositif
- 1 faute de logement répondant à la demande

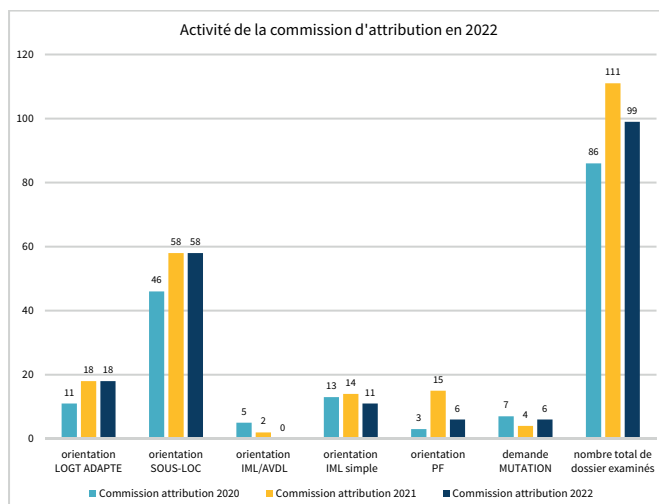
ÉVALUER, PROSPECTER ET DÉVELOPPER

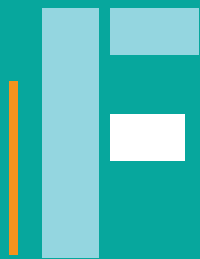
En 2022, la FICOSIL a mis en location 2 nouveaux logements de type T2 (de 40 et 42m²), entièrement accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, sur Tours Nord au 71 rue du Maine.

Cette opération d'acquisition-amélioration en PLAI adapté, a été réalisée avec le soutien financier de l'Etat, du Conseil Régional Centre Val de Loire, de Tours Métropole, de la Fondation Abbé Pierre.

3 nouvelles acquisitions ont été réalisées cette année :
■ 2 étaient des maisons individuelles appartenant à Tours Habitat, sur lesquelles des réhabilitations d'envergure vont être engagées courant 2023, avec le soutien financier de l'ANAH et de Tours Métropole via ARTEMIS.

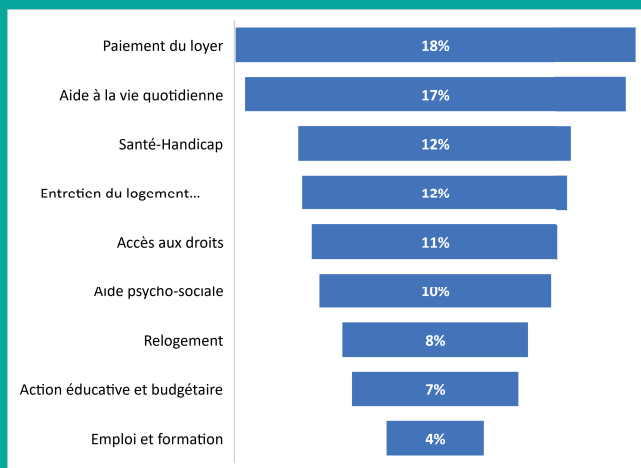
■ 1 est issue d'une prospection spécifique sur Tours Nord. Une acquisition-amélioration en PLAI est prévue.





La FICOSIL accompagne les ménages en difficultés d'accès ou de maintien dans le logement.

150 ménages accompagnés dans le cadre d'une mesure
105 dans le cadre d'une mesure ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement)
20 dans le cadre du partenariat avec Action Logement Services
25 dans le cadre d'une mesure AVDL (Accompagnement Vers et Dans le Logement)



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

BAILLEUR ATYPIQUE QUI ACCOMPAGNE JUSQU'À LA FIN

Le 2nd semestre 2022 a été marqué par 11 décès de locataires (10 hommes et 1 femme). Ils avaient entre 49 ans et 89 ans (62 ans en moyenne).

- 5 en logement adapté,
- 5 en sous-loc,
- 1 en IML

90% de ces locataires vivaient seuls, étaient assez isolés socialement et n'avaient pas ou plus de liens avec leur famille.

Malgré la présence de mesure de protection pour 4 d'entre eux, c'est la FICOSIL qui a géré toutes les démarches pour récupérer les logements et pouvoir les réattribuer ou les restituer aux bailleurs.

ZOOM SUR LA MISSION EXPÉRIMENTALE SUR LA PRÉVENTION DES EXPULSIONS

Suite à l'appel à projets lancé par la DIHAL en 2021, la FICOSIL a été retenue pour développer un projet autour de la prévention des expulsions.

Le projet vise les ménages qui ne répondent pas aux propositions de rencontre de l'assistante sociale de secteur dans le cadre de l'avancement de leur procédure d'expulsion.

Deux modalités d'actions sont prévues :

- La réalisation d'un Diagnostic Social et Financier, venant remplacer les Fiches Info Juge en vue de l'Assignment,
- La mise en œuvre de mesures AVDL auprès de ménages, à n'importe quel stade de la procédure.

Démarrée en février 2022 avec le recrutement d'un binôme de travailleurs sociaux, cette expérimentation a souligné la pertinence de la démarche d'aller-vers pour favoriser le maintien dans le logement.

Globalement, 2/3 des ménages ouvrent la porte et collaborent à la démarche.

Parmi eux, plus de 50% reprennent le paiement des loyers et souhaitent apurer leur dette pour rester dans le logement.



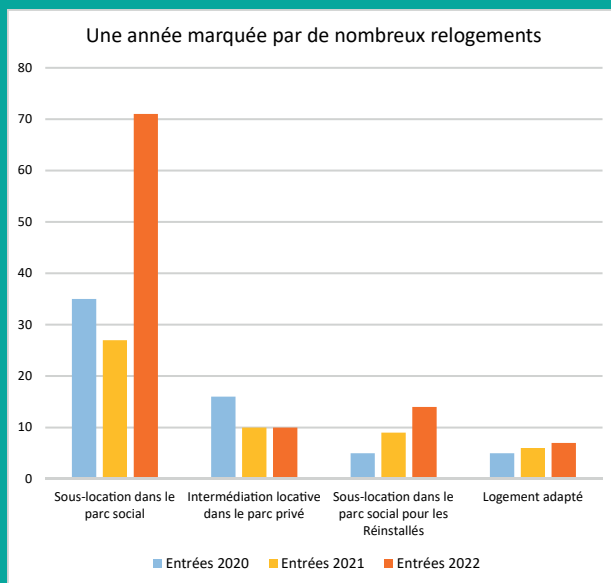


La FICOSIL gère un patrimoine et loge des ménages sur le département.

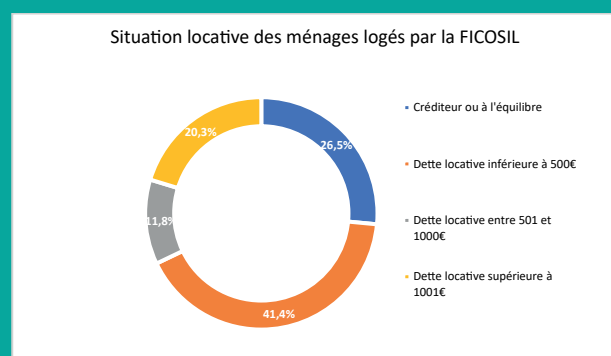
542 ménages logés
 131 sur le parc de la FICOSIL
 346 en sous-location sur le parc social
 33 sur le parc privé (IML)
 32 en Pension de Famille

UNE ACTIVITÉ DE GESTION LOCATIVE MARQUÉE PAR LA FORTE MONTÉE EN CHARGE DES SOUS-LOCATIONS

■ Un nombre d'entrées conséquent, (hausse de 92% par rapport à 2021), ce qui s'explique par le relogement des Ukrainiens, le portage des sous-locations liées à Un Chez Soi d'Abord et des familles Réinstallés.



■ Un nombre de sorties en hausse également (+84 % par rapport à 2021), lié à un nombre de décès et d'abandons de logement plus importants que les années antérieures mais aussi à la bascule en gestion des 32 logements des Pensions de Famille Le Phare et la Bazoche.



LOGER, GÉRER, ENTREtenir EN TENANT COMPTE DE LA FRAGILITÉ DES LOCATAIRES

REPRISE D'UNE ACTIVITÉ SOUTENUE SUR LE VOLET TECHNIQUE

5 biens ont été retenus sur la 1ere vague du Plan de Relance pour engager des travaux de rénovation énergétique, principalement une Isolation Thermique par l'Extérieur et pour certains le remplacement du système de chauffage.

L'objectif est de réduire les charges d'énergie des locataires et d'améliorer leur confort en vue du maintien dans le logement.

La programmation de ces travaux est soumise à la disponibilité des artisans, difficile à mobiliser.

En 2022, 108 logements ont bénéficié d'au moins une intervention, soit plus de 2/3 du patrimoine :

■ 70 en Entretien courant (hors contrat inclus dans les provisions de charges) pour un montant moyen de 290€

■ 32 en Gros Entretien

■ 6 Remplacement de composants

DES IMPAYÉS EN HAUSSE, LIÉS AU CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Les sous-locataires du parc social ont été très impactés par la forte inflation des coûts de l'énergie, ayant amené les bailleurs à réévaluer les montants des provisions de charges à plusieurs reprises dans l'année, induisant un travail de réajustement des paiements ou de la mise en place de plans d'apurement.

Au 31 dec 2022, seuls 26,5% des 510 locataires (hors PF) avaient un compte créditeur ou à l'équilibre.

■ La plupart (41,4%) sont liés au délai de mise en place de l'APL, à l'encaissement des dépôts de garantie ou à des loyers payés avec 1 mois de décalage

■ 11,8% présentent une dette comprise entre 500€ et 1000€

■ 20,4% ont une dette locative supérieure à 1000€



La FICOSIL assure une intermédiation locative

2022 : ANNÉE DE TRANSITION POUR LE DISPOSITIF D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

Le travailleur social qui « incarnait » ce dispositif a été retenu sur le Un Chez Soi d'Abord. Il a été remplacé par une éducatrice spécialisée mais les ménages ont mis quelques mois à intégrer ce changement de référent.

En lien avec la clôture définitive de l'IML/AVDL, des solutions ont été recherchées pour les 19 personnes présentes sur le dispositif :

- 4 vers de la sous-location avec une mesure ASLL
- 4 vers le Un Chez Soi d'Abord.
- 3 ont accédé en direct au parc social.

Au 31 dec 2022, la FICOSIL compte encore 8 locataires, stabilisés en logement grâce à ce dispositif innovant mais pour lesquels il n'y a plus de prise en charge.

Sur le dispositif d'IML simple, l'activité a reposé sur les relogements de ménages ayant fait l'objet d'un agrément en commission d'attribution fin 2021, début 2022 :

- 8 ménages sans logement, ou en hébergement d'urgence
- 2 mutations de familles dont la composition familiale a évolué depuis l'entrée

Il est à noter 1 abandon de logement et 2 sorties positives : 1 accès au logement social et 1 relogement sur le parc privé par le biais de l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA CVL.

L'IML MOBILISÉ SUR LE PARC PRIVÉ ET POUR L'ACCUEIL D'UKRAINIENS

L'IML MOBILISÉE POUR LES FAMILLES UKRAINIENNES

A la demande de la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités (DDETS), la FICOSIL a relogé des familles ukrainiennes sur le sud du département.

Arrivées sur le territoire à partir de mars 2022, ces familles ont d'abord été accueillies et accompagnées par des bénévoles, essentiellement sur le secteur de Preuilly Sur Claise.

La FICOSIL s'est appuyée sur le parc de Val Touraine Habitat et sur l'habitat privé pour reloger 21 familles sur le sud Touraine et sur le secteur de Vouvray et Amboise.

Un travailleur social a été recruté à partir de juin pour accompagner les familles, d'abord dans leur installation dans le logement, puis sur les questions d'accès aux droits et d'intégration (cours de français, formation, mobilité, soutien psychologique, etc.



Témoignage
de Madame
Maryna THYKONOVA
56 ans

Quelle était votre situation en Ukraine ?

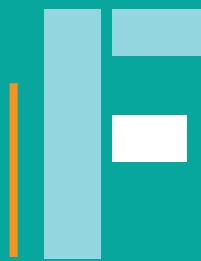
« Je travaillais comme responsable Import-Export d'une petite entreprise qui s'occupait de produits chimiques pour l'industrie du froid. C'était intéressant, j'aimais bien mon travail et cela me manque parfois.

Quand la guerre a commencé, je n'aurais jamais cru ce qu'il me serait arrivé aujourd'hui. Depuis mon enfance, on ne s'est jamais occupé de moi, avant je gérais seule mes problèmes. Ma dignité en prend un coup, du fait de me sentir incapable face à la situation en Ukraine et de dépendre de la FICOSIL. C'est vraiment difficile à expliquer... ça m'inquiète. »

Qu'est-ce que l'intervention de la FICOSIL vous a apporté ?

« Une chose que je peux dire, c'est que je vous remercie pour votre travail, vos attentions, vos participations dans nos besoins si différents. Ça nous fait chaud au cœur. Mais avant tout, la FICOSIL assure une protection vis-à-vis du logement. Si j'ai un problème je peux facilement appeler la FICOSIL, c'est rassurant d'avoir du soutien. Je ne suis pas venue en France avec les poches pleines d'argent sans forcément savoir comment j'allais vivre, je suis venue par hasard et par obligation de partir, personne n'était prêt à ça.

Si nous n'avions pas reçu votre aide, je n'ose même pas imaginer comment on aurait fait. »



identité

FICOSIL

Filiale Immobilière Commune aux Organismes Sociaux d'Indre-et-Loire, la FICOSIL est une société civile immobilière créée en 1990 à l'initiative de SOLIHA Indre-et-Loire pour loger des personnes en situation d'exclusion sociale.

La FICOSIL, outil du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD d'Indre et Loire), est le support d'actions d'insertion par le logement.

La FICOSIL est une structure agréée au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion.

La FICOSIL est une structure associée à SOLIHA Centre-Val de Loire.

17
9

Salariés

Associés (SOLIHA-Indre-et-Loire, Association Départementale des Organismes HLM, LIGERIS, Banque des Territoires, Caisse d'Épargne, Association jeunesse et Habitat, Association Entraide et Solidarités, UDAF et Emmaus Touraine)

4,1 M€ de budget de fonctionnement

1,15 M€ de subvention (22%)



241 rue Edouard Vaillant 37000 TOURS
02 47 36 25 60
accueil@ficosil.fr

UNE ASSOCIATION AU SERVICE DE L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

SOLIHA Centre-Val de Loire

Notre projet est d'améliorer l'habitat et les conditions de vie de tous, prioritairement celui et celles des 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.

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

SOLIHA Centre-Val de Loire regroupe :

- 5 établissements départementaux : SOLIHA Cher, SOLIHA Indre, SOLIHA Indre-et-Loire, SOLIHA Loir-et-Cher et SOLIHA Loiret,
- 3 établissements thématiques pour répondre à des besoins spécifiques : Tsigane Habitat, le Hameau Saint-Michel et les Pensions de Famille.

SOLIHA Centre-Val de Loire adhère à la fédération nationale SOLIHA regroupant 160 associations sur le territoire national.

SOLIHA Centre-Val de Loire est associée à 5 structures avec lesquelles elle partage un projet commun : SCI FICOSIL, AGEVIE, SOLIHA Agence Immobilière Sociale, Fonds de Dotation SOLIHA et UN CHEZ-SOI D'ABORD

5	Etablissements départementaux
3	Etablissements thématiques
5	Structures associées
291	Salariés
148	Administrateurs bénévoles
23 M €	de budget de fonctionnement

Chiffres clés SOLIHA Centre-Val de Loire / FICOSIL
AGEVIE / SOLIHA Agence Immobilière Sociale
Centre-Val de Loire