

Rapport d'activité 2021



LE MOT DU PRESIDENT



Henri JANNET
PRESIDENT DE SOLIHA
Yvelines Essonne

2021 : Une année exceptionnelle marquée par le dynamisme et l'adaptation au changement de SOLIHA Yvelines Essonne.

SOLIHA Yvelines Essonne est le partenaire de nombreuses collectivités publiques. Ses ressources proviennent en effet pour 39 % de l'Etat et de ses opérateurs (ANAH, ARS), des Conseils Départementaux des Yvelines et de l'Essonne pour 27 %, des communes et de leurs groupements pour 24 %, le solde étant apporté par de multiples acteurs (bailleurs, caisses de retraites, caisses d'allocations familiales, etc..).

Si l'aide aux particuliers pour l'amélioration des logements reste la première activité de SOLIHA Yvelines Essonne, il faut souligner sa baisse significative (-20 %) à la suite de la nouvelle politique de l'Agence nationale pour l'Amélioration de l'habitat (ANAH) moins ciblée sur l'accompagnement des ménages aux ressources les plus modestes. L'année 2021 a vu se poursuivre une réorientation de nos actions de l'habitat individuel vers les copropriétés dégradées ou sensibles.

L'aide à l'adaptation du logement au handicap ou à la dépendance a connu une croissance très forte (+50 %), après une baisse en 2020 due à la crise sanitaire. Elle est le résultat d'investissement dans des outils numériques et d'un important travail entrepris depuis 2020 pour améliorer les délais d'instruction (simplification du process et dématérialisation de l'instruction des dossiers).

Les projets de territoire ont connu une exceptionnelle croissance en 2021 (+72 %), en particulier par les études de stratégie de l'habitat ou

pré opérationnelles (+358 %), le suivi animation d'opérations programmées (OPAH) (+65 %) et le traitement des copropriétés (+25 %). Cette réussite est le fruit de nouvelles expertises développées depuis 3 ans dans le domaine des copropriétés notamment en difficulté, ainsi qu'en Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain.

L'ingénierie sociale a été très sollicitée en 2021 (+15 %). Des difficultés de recrutement des travailleurs sociaux se sont ajoutées à cette croissance de l'activité et ont pesé sur le personnel qui a su néanmoins faire face. L'accompagnement des ménages dans leur trajectoire résidentielle est au cœur de son activité.

Comme en 2020, l'épidémie de la Covid19 avec ses contraintes sanitaires a impacté cette année encore nos activités. Le recours au télétravail s'est institutionnalisé et devient un mode de travail « normal » même si le « présentiel » demeure prédominant. La comptabilité d'engagement a été mise en place. Un nouvel outil de gestion locative a été choisi, son paramétrage a été réalisé fin 2021 pour une mise en service au premier trimestre 2022.

Même si SOLIHA Yvelines Essonne est une association sans but lucratif, sa bonne situation financière est un gage de développement et de pérennité. Cette année contraste, de ce point de vue, avec l'exercice 2020 en perte. Nous avons dégagé cette année 2021 un excédent de près de 3 % de nos produits d'exploitation, ce qui correspond aux recommandations du Conseil d'Etat pour des associations déclarées d'utilité publique.

Je vous souhaite de trouver dans ce document une illustration de la richesse et de la diversité de nos interventions et le témoignage notre adaptation au changement des priorités de nos partenaires.

Président
SOLIHA Yvelines Essonne

SOMMAIRE

SOLIHA Yvelines Essonne, une association porteuse de l'intérêt général	6
Agréé par l'Etat	6
Quarante années d'expérience	6
Ancrée dans le territoire Yvelines Essonne	6
Une gouvernance également ancrée au territoire	7
Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire au plus près des ménages	7
Nos chiffres clés en 2020	8
Le financement de l'activité de SOLIHA Yvelines Essonne	9
La crise sanitaire toujours présente	10
Le télétravail	10
Une bonne dynamique de réponse aux consultations	10
La poursuite de la modernisation de nos outils	10
Promouvoir et Accompagner l'Amélioration de l'Habitat	11
Repérer les besoins et proposer des stratégies	11
Etudes stratégie habitat	11
Etudes pré-opérationnelles copropriétés en difficulté	12
Etude pré-opérationnelle OPAH Renouvellement Urbain	12
Etude pré-opérationnelle Plans De Sauvegarde	12
Accompagner les collectivités à la requalification de leur centre-ville	13
Mission de communication pour le déploiement de la stratégie habitat, Ville de Mantes-la-Jolie (78)	13
Suivi Animation d'OPAH RU Les Mureaux	12
Massifier la rénovation énergétique et accompagner les particuliers	14
Le PIG Yvelinois	14
Le PIG du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français	14
L'OPAH n° 2 Paris Saclay	15
Des interventions en secteur « diffus »	15
Focus sur l'habitation individuelle	16
Focus en copropriété	16
Les financeurs	17
Partenariat GRDF – Réduire la précarité énergétique	17
Adapter les logements à la dépendance et au handicap	18
Sensibiliser au bien vieillir chez soi	20

Favoriser l'accès au logement des plus modestes 21

Développer une offre de logement à coût abordable et la gérer 21

Monter des opérations d'habitat d'insertion	21
Prospecter et capter des logements pour l'Intermédiation Locative (IML)	22
Inciter et accompagner les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation	22
Gérer le parc de logements	23

Accompagner la trajectoire résidentielle des ménages fragiles 24

Des interventions en secteur diffus auprès de publics vulnérables	24
Accompagner et réaliser le relogement des locataires	25
Accompagner des locataires concernés par des travaux de réhabilitation	26
Intervenir auprès des communautés des Gens du Voyage	26

Lutter contre l'habitat indigne 28

De l'aide à la décision... 28

L'accompagnement au repérage et à la transmission des situations, l'exemple de la mission ARS (91)	28
Les diagnostics CAF décence, un outil coercitif	28

...à l'accompagnement des familles 29

Habitat Indigne, Accompagnement Vers et Dans le Logement des ménages (AVDL)	29
Travaux de lutte contre le saturnisme, réalisation d'enquêtes préalables et accompagnement social	29
Travaux d'Office, prise en charge de mesures d'accompagnement sanitaire et social de ménages	29

Contribuer au redressement des copropriétés dégradées 30

3 ^{ème} Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny 2	30
Portage de lots en copropriété – Accompagnement des occupants des logements acquis	31
Plan de Sauvegarde de la résidence « le Parc de Petit Bourg » à Evry-Courcouronnes	31
Plan de Sauvegarde de 3 copropriétés aux Mureaux	31
Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC)	32
Mission d'étude de marché immobilier dans les copropriétés dégradées pour CDC Habitat	32

SOLIHA YVELINES ESSONNE, une association porteuse de l'intérêt général

AGREEE PAR L'ETAT

Association sans but lucratif régie par la loi de 1901, SOLIHA Yvelines Essonne est issue en premier lieu de la fusion des mouvements PACT et Habitat & Développement en 2015 donnant naissance au mouvement SOLIHA, ainsi que du rapprochement en 2018 des deux structures départementales : SOLIHA Essonne et SOLIHA Yvelines.



Deux agences : **Evry**
et **Versailles**

Elle est reconnue **Service Social d'Intérêt Général (SSIG)** avec l'obtention des agréments :

- Ingénierie sociale, technique & financière – N° IDF 2019 – 03 – 22 – 008
- Intermédiation locative et gestion locative sociale - N° IDF 2019 – 03 – 22 - 007
- Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion – 7/8/2018.

SOLIHA Yvelines Essonne a renouvelé sa carte professionnelle Gestion Immobilière et l'a obtenu début 2022.

QUARANTE ANNEES D'EXPERIENCE

- **Réalisation d'études habitat / pré-opérationnelles** et proposition de stratégies d'intervention aux collectivités.

- Accompagnement des ménages modestes dans :

- **la rénovation énergétique et du parc privé quels que soient la typologie d'habitat** (maison, copropriété) **et le statut d'occupation** (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire),
- l'adaptation du logement à la dépendance ou au handicap (quelles que soient leurs ressources),
- **Redressement de copropriétés** en difficulté ou dégradées,
- **Lutte contre l'habitat indigne**,
- **Accompagnement social** de ménages modestes dans l'accès et le maintien dans le logement,
- **Développement d'une offre nouvelle** en mobilisant le parc privé pour y loger des ménages vulnérables, en prenant à bail à réhabilitation des bâtiments communaux ou privés et en assurant une gestion locative adaptée.

ANCREE DANS LE TERRITOIRE YVELINES ESSONNE

Près de 175 conventions et marchés permettent à SOLIHA Yvelines Essonne d'assurer ses missions quotidiennes.

Acteur de l'habitat, SOLIHA Yvelines Essonne est membre de plusieurs instances locales ou départementales (PDALHPD, CIL intercommunales, réseau des Acteurs de l'Habitat d'Insertion,...). Elle est administrateur des ADIL 78 et ADIL 91, ainsi que de l'ALEC SQY.

Nos cinq métiers :

La réhabilitation accompagnée au service des particuliers et des copropriétaires

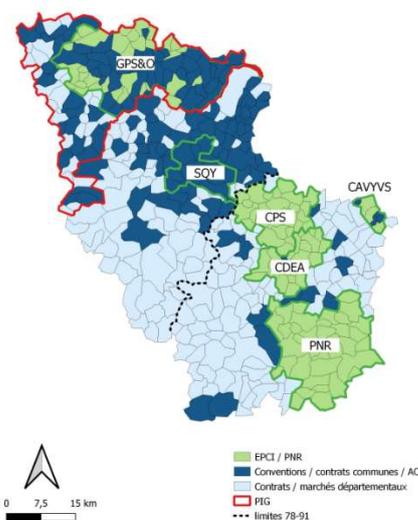
La conduite de projets de territoire

L'accompagnement social des personnes

La gestion locative sociale

La production d'habitat d'insertion

Conventions de service social d'intérêt général et marchés en 2021



UNE GOUVERNANCE EGALEMENT ANCRÉE AU TERRITOIRE

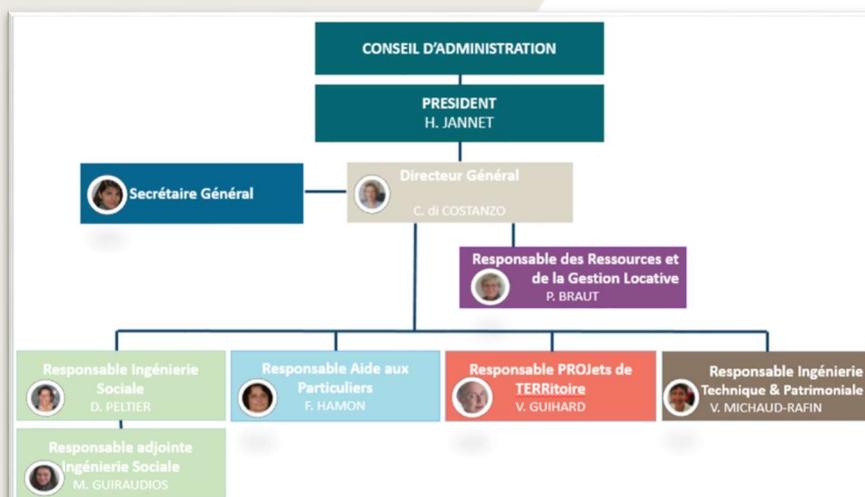
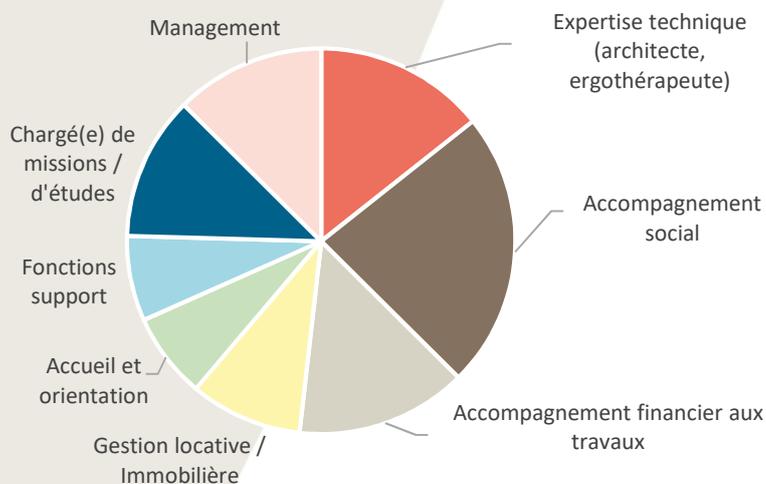
LES 22 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **M. Henri JANNET, Président**
- **M. Jean-Pierre SCHAEFER, Vice-Président**
- **M. Michel BRIL, Secrétaire**, ancien représentant de la Caisse d'Épargne
- **M. Michel BANCAL, Trésorier**, représentant de la Caisse d'Allocation Familiale des Yvelines
- M. Damien ALLOUCH, Conseiller Départemental de l'Essonne, Maire d'Épinay-sur-Sénart
- M. Jean-Albert AMOROS, Action Logement
- Mme Catherine ARENOU, Conseillère Départementale des Yvelines, Maire de Chanteloup-les-Vignes
- M. Jean-Jacques BOUSSAINGAULT, Maire de Boigneville-sur-Essonne, Union des Maires de l'Essonne
- Mme Sonia BRAU, Conseillère Départementale des Yvelines, Maire de Saint-Cyr-l'École
- Mme Valérie CAILLOL, Adjointe au Maire de Rambouillet, Union des Maires des Yvelines
- Mme Fadila CHOURFI, Conseillère Départementale de l'Essonne, Maire-Adjointe Corbeil-Essonnes
- M. Daniel CORUBLE, Président Directeur Général Groupe Essia
- M. Paolo DE CARVALHO, Conseiller Départemental de l'Essonne, Maire de Dourdan
- M. Gilbert LATOUR, Président de la Caisse d'Allocations Familiales de l'Essonne
- M. Olivier LEBRUN, Conseiller Départemental des Yvelines, Maire de Viroflay
- Mme Sabine MAIN, FNAIM Grand Paris
- M. Michel NERY
- M. Jean-Marc PRIEUR, Solidarités Nouvelles pour le Logement
- Mme Alexandra ROSETTI, Conseillère Départementale des Yvelines, Maire de Voisins-le-Bretonneux
- M. Serge TISSERANT, Caisse d'Épargne Ile-de-France
- Mme Brigitte VERMILLET, Conseillère Départementale de l'Essonne, Maire de Morangis
- M. Christian VINCENT, Chambre des Notaires de l'Essonne

UNE ÉQUIPE OPERATIONNELLE PLURIDISCIPLINAIRE AU PLUS PRES DES MENAGES

Au 31 décembre 2021, l'équipe était composée de 53 salariés représentant 51,61 ETP auxquels se rajoutent 3 salariés en apprentissage et 1 stagiaire.

 **68 %**  **32 %**



NOS CHIFFRES CLES EN 2021



2 050

Ménages renseignés
et orientés



13 000

Ménages accompagnés dans
l'amélioration de leur habitat
*Dont 10 000 dans 119
copropriétés*



1 916

Visites techniques



22,6 M€ de travaux générés et
15,23 M€ subventions mobilisées



616

Ménages accompagnés sur le
volet social



32 Diagnostics décence,
2 formations des professionnels
48 occupants enquêtés au titre du saturnisme



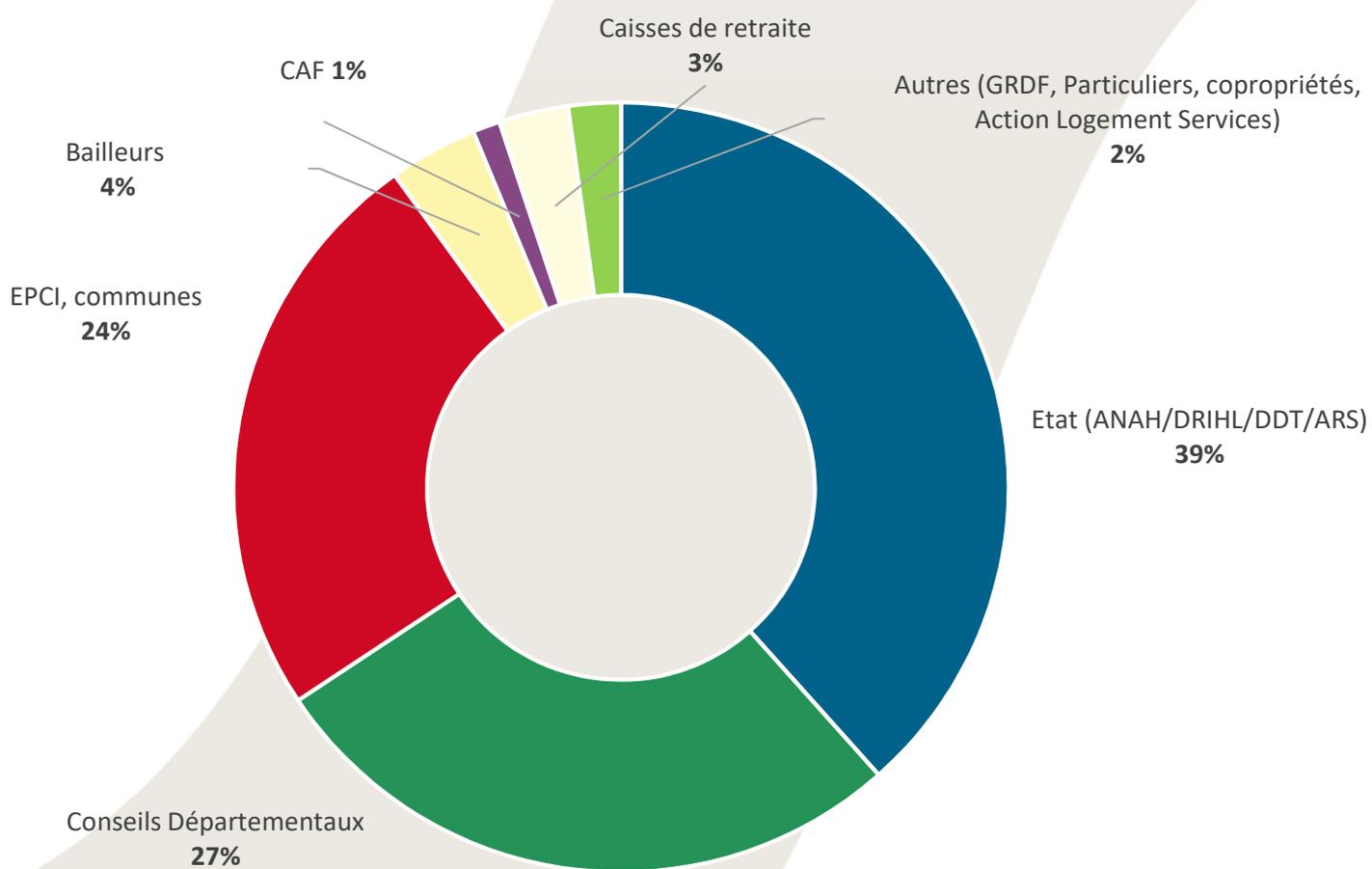
161

Nouvelles solutions de
relogements



239 logements et **42**
chambres gérés

Produits des activités 2021
En % du Chiffre d'Affaires (hors loyers)



LA CRISE SANITAIRE TOUJOURS PRESENTE

De nouveaux confinements ont jalonné l'année 2021, avec des restrictions moins importantes qu'en 2020 mais toujours impactantes pour notre association et nos missions.

Afin de s'adapter aux exigences gouvernementales, le protocole sanitaire, co-construit avec le Comité Social et Economique (CSE) de l'association a évolué à quatre reprises dans l'année.



Plusieurs mesures ont été maintenues :

- Usage des équipements de protection individuelle (masques, gels)
- Agencement des espaces d'accueil
- Jauges de présence adaptées à chaque agence et à la configuration des locaux
- Recours au télétravail fortement recommandé. Selon les périodes de l'année, la part de salariés en télétravail a varié entre 33 et 81%.
- Recours aux visio-conférences. Selon les périodes de l'année, des réunions en comité restreint ont pu avoir lieu, mais en nombre limité.

Ces mesures ont ainsi évité les clusters en interne.

Certains salariés ont été obligés de s'absenter pour garder leurs enfants, suite aux mesures prises dans le milieu scolaire.

La journée festive prévue le 14 décembre 2021, associant salariés et administrateurs, a dû être malheureusement repoussée en 2022 en raison d'une nouvelle recrudescence de COVID.

Les visites à domicile ont pu se dérouler normalement. Par contre, les ateliers de sensibilisation et de prévention au bien vieillir chez soi ont été annulés ou repoussés par les collectivités locales. D'autres missions ont dû s'étaler dans le temps afin de tenir compte des organisations des commanditaires en raison de la crise sanitaire (Organismes HLM, CAF Essonne,...)



Obligation vaccinale

La loi N°2021-1040 du 5 août 2021 a imposé que les ergothérapeutes soient vaccinés, ainsi que les personnes travaillant dans les mêmes locaux quel que soit le cadre d'exercice de leur métier. Certains salariés ne pouvant pas ou ne souhaitant pas être vaccinés, une organisation spécifique a été mise en place afin qu'ils n'interagissent pas avec les ergothérapeutes.

LE TELETRAVAIL

Le télétravail ayant été généralisé lors de la crise sanitaire, le second semestre a été dédié à la négociation d'une charte de télétravail. Son cadre a été défini à partir d'éléments fournis par la fédération et adapté à la diversité de nos missions. Sa mise en place a été effective début 2022, suite aux allègements du protocole sanitaire permis par le Gouvernement.



UNE BONNE DYNAMIQUE DE REPONSE AUX CONSULTATIONS

L'année 2021 a été toute aussi dynamique en matière de réponses à des consultations et des marchés publics avec l'établissement de presque 75 propositions. 58 d'entre elles sont le fruit de consultations de gré à gré, signe de reconnaissance de la qualité du travail de l'équipe.

Sur ces 58, 45 sont des devis d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage à destination de copropriétés, suite aux évolutions des financements de l'ANAH. L'offre proposée a été construite à partir d'une boîte à outils élaborée par la Fédération Soliha et adaptée au contexte local. Son déploiement a impliqué la mise en place d'une démarche commerciale de prospection. Avec un taux de signature de 42%, cette première année est très encourageante.

Les services Ingénierie Sociale et Projets de Territoires ont été les plus mobilisés par des appels d'offres.

Il est à noter que suite à des appels d'offres dont les ambitions étaient largement supérieures au budget des collectivités ou par manque de concurrence, des appels d'offres ont été déclarés infructueux. Ils ont été relancés en 2022.

LA POURSUITE DE LA MODERNISATION DE NOS OUTILS

Conformément aux décisions de 2020, un nouvel outil pour la gestion locative a été recherché après une analyse comparative réalisée auprès d'autres associations Soliha. Le choix s'est porté sur l'outil CRYPTO, dont les premières étapes de déploiement ont vu le jour au second semestre 2021. Sa mise en place effective est attendue au cours du 1^{er} trimestre 2022.

Suite à sa mise en place en 2020, l'Alliance Transilienne, outil de coopération entre SOLIHA Est-Parisien, SOLIHA Seine et Marne et SOLIHA Yvelines Essonne a réuni ses présidents et/ou directrices à une dizaine de reprises.

Parmi les actions menées, une réponse conjointe a été formulée sur le contenu du futur contrat d'adhésion des associations SOLIHA à la Fédération (ancrage territorial, services attendus vis-à-vis de la Fédération, ...).

PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

L'année 2021 a été à nouveau marquée par des évolutions dans le financement des travaux d'économie d'énergie et par l'arrêt brutal des financements d'Action Logement Services.

Avec Ma Prime Rénov, l'ANAH a fait le choix de la massification des travaux en octroyant des aides à tous les ménages quelles que soient leurs ressources. Une aide au syndicat des copropriétaires a été mise en place vidant les PIG départementaux de leur intérêt sur ce segment d'habitat. Parallèlement, l'ADEME a décidé de développer le programme SARE à l'échelle des Régions, à l'exception de l'Ile de France où il est porté par les Conseils Départementaux. 2021 a été l'année du déploiement de ces deux évolutions majeures.

Les collectivités porteuses de dispositifs opérationnels (**Programme d'Intérêt Général – PIG, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – OPAH**) ayant fait la preuve de leur efficacité, ont continué à faire évoluer leur politique locale. De nouveaux règlements des aides pour limiter l'impact sur les ménages les plus précaires ont vu le jour en 2021. D'autres évolutions sont attendues pour 2022.

L'activité consiste également à accompagner les collectivités dans leurs politiques publiques de rénovation de l'habitat. Cela se traduit d'une part par des missions d'études pré-opérationnelles et d'autre part par le suivi-animation de PIG, d'OPAH ou de POPAC.



REPERER LES BESOINS ET PROPOSER DES STRATEGIES

L'étude stratégie habitat de la Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise lancée en 2019 - sous l'égide de CITALLIOS, mandataire du groupement CITALLIOS – FGN CONSEIL – SOLIHA Yvelines Essonne – Cabinet d'urbaniste TU DU - s'est poursuivie en 2021.

Dès le début 2021, trois nouvelles études ont été remportées et engagées, préalables indispensables à la mise en œuvre d'un dispositif public de type OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain) ou PDS (Plan de Sauvegarde) en copropriété.

- Aux Mureaux, deux études emblématiques ont été lancées.
 - o La première concerne l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU 2 dans le cadre du groupement SOLIHA Yvelines Essonne (mandataire) – CITALLIOS – FGN CONSEIL
 - o La seconde porte sur une étude pré-opérationnelle de Plan de Sauvegarde des 3 copropriétés Les Pléiades dans le cadre du groupement SOLIHA Yvelines Essonne (mandataire) – Atelier 11
- Sur l'Essonne, l'étude pré-opérationnelle de 5 copropriétés en difficulté à Epinay-sous-Sénart, a été menée dans le cadre du groupement SOLIHA Yvelines Essonne (mandataire) – Grand Paris Aménagement.

ETUDE STRATEGIE HABITAT



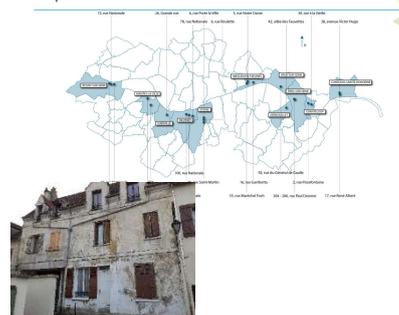
Avec cette étude Stratégie Habitat, il s'agissait de définir les moyens d'actions de la Communauté Urbaine pour favoriser la rénovation du parc privé afin de garantir : un bon niveau d'entretien et de performance énergétique des logements et des immeubles collectifs, un bon niveau d'habitabilité des logements, un accès à un logement décent pour tous, sûr et salubre, etc.

Suite à un arpentage de plusieurs centres-bourgs et centres-villes à l'été 2020, des adresses à enjeux ont été ciblées en 2021. Des diagnostics multicritères ont été réalisés en 2021 sur plusieurs typologies d'immeubles (maisons individuelles, mono et copropriétés), confirmant les enjeux mis en exergue via les analyses statistiques.

Plusieurs axes d'intervention ont pu être définis : renforcer la Lutte contre l'Habitat Indigne, intervenir dans les centres anciens, mobiliser les

logements vacants, accompagner les copropriétés.

Répartition territoriale



ETUDES PRE-OPERATIONNELLES COPROPRIETES EN DIFFICULTE



Ces études pré-opérationnelles concernent 5 copropriétés repérées en difficulté lors d'un précédent POPAC.

Sur la base de diagnostics exhaustifs sur les différents volets d'intervention (technique, gestion, fonctionnement, social, urbain et foncier), il s'agissait de définir les enjeux et les actions nécessaires sur chacune de ces copropriétés.

Cette étude se poursuit sur le premier semestre 2022 afin que puisse être défini le dispositif (OPAH Copropriété Dégradée ou Plan de Sauvegarde) le plus adapté pour assurer le redressement pérenne de ces immeubles.

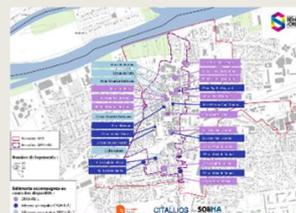


ETUDE PRE-OPERATIONNELLE OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN



Cette étude complémentaire s'inscrit dans la continuité d'une première OPAH RU (2016-2021). Elle avait pour objectif de préciser le cadre d'intervention du second dispositif à déployer : enjeux, stratégie d'intervention, nouveaux périmètres et adresses, objectifs opérationnels, moyens humains et financiers, acteurs et partenariat à mobiliser.

En 2021, sur la base d'un repérage complémentaire (statistique et « en marchant »), plusieurs immeubles en difficulté ont pu être identifiés et ont fait l'objet de diagnostics multicritères complémentaires. Fin 2021, cette étude a abouti à la définition d'une nouvelle stratégie d'intervention sur le périmètre et à la rédaction d'un avenant à la convention ORT valant OPAH RU permettant une intervention. Elle va permettre un accompagnement adapté aux immeubles.



ETUDE PRE-OPERATIONNELLE PLANS DE SAUVEGARDE AUX MUREAUX



Engagée fin 2020, cette première phase de notre mission, sous l'égide de la Ville des Mureaux, visait à réaliser un diagnostic des 3 copropriétés Les Pléiades confrontées à de lourdes

problématiques techniques (fragilisation et effondrement des balcons).

Sur la base de ce diagnostic exhaustif sur l'ensemble des volets d'intervention (financier, gestion,

technique, social), fin 2021, trois conventions spécifiques Plan de Sauvegarde ont pu être rédigées pour ensuite être soumises à validation par les différents partenaires publics et les syndicats de copropriétaires. Y sont précisés les enjeux et objectifs ainsi que les moyens permettant de les atteindre.



ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES A LA REQUALIFICATION DE LEUR CENTRE-VILLE

Il s'agit ici d'accompagner les collectivités territoriales dans la requalification de leur centre-ville ancien avec la mise en œuvre parfois d'actions plus coercitives sur le champ immobilier (Opération de Restauration Immobilière – ORI).

A travers des dispositifs tels que les OPAH de Renouvellement Urbain, ces missions visent :

- une typologie d'immeubles variée : maisons individuelles, copropriétés et monopropriétés,
- le traitement d'enjeux caractéristiques de l'habitat privé des centres-villes anciens : lutte contre l'habitat indigne, inadaptation des logements, traitement de la vacance, précarité énergétique, copropriétés fragiles ou en difficulté présentant des difficultés de fonctionnement et de gestion, etc.

MISSION DE COMMUNICATION POUR LE DEPLOIEMENT DE LA STRATEGIE HABITAT, VILLE DE MANTES-LA-JOLIE (78)



Cette mission s'inscrit dans la continuité de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH RU et à laquelle notre association a participé. Dans l'attente de la mise en place des futurs dispositifs d'OPAH RU et ORI, notre association a été missionnée fin 2021 avec pour objectif notamment de :

- Faciliter le déploiement de la future OPAH RU, par des actions de communication sur le périmètre concerné;
- Informer les propriétaires sur les aides financières existantes pour améliorer leur habitat; et les conditions associées
- Fournir, d'ores et déjà, un accompagnement aux propriétaires souhaitant s'engager dans la rénovation de leur bien.

Cette mission de proximité reposera en 2022 sur une communication efficace auprès des habitants (monopropriétaires, copropriétaires et instance de gestion) avec la tenue de permanences hebdomadaires pour leur apporter des renseignements techniques, administratifs et financiers et des animations ponctuelles thématiques.



SUIVI-ANIMATION D'OPAH RU LES MUREAUX (78)



D'une durée de 5 ans, cette mission correspond à la phase de mise en œuvre opérationnelle des objectifs qui ont été fixés dans l'avenant à la convention ORT valant OPAH RU. Il s'agit ici de mener et d'animer le dispositif mis en place pour le traitement de l'habitat privé dégradé au niveau du centre-ville des Mureaux.

Le périmètre couvre une vingtaine d'adresses préalablement identifiées et dont certaines sont issues de la première OPAH RU (2015-2020). Notre mission d'information et de

sensibilisation va cependant au-delà de ce périmètre pour intervenir sur le périmètre plus large de l'ORT.

Les missions attendues sont diverses :

- Animation, information, communication et coordination du dispositif.
- Requalification du centre-ville.
- Actions sur le champ immobilier.
- Lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé.
- Réhabilitation durable et lutte contre la précarité énergétique.
- Autonomie des personnes.
- Prévention et traitement des difficultés économiques des ménages.
- Traitement des copropriétés Fragiles ou en difficulté.

Pour ce faire, notre groupement accompagne propriétaires privés et syndicats de copropriétaires à :

- la mise en œuvre d'un programme de travaux de réhabilitation,
- la recherche de financements et le traitement administratif et financier des demandes,
- l'apurement des situations individuelles (ménages fragiles économiquement) et collectives (copropriétés), etc.



MASSIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE ET ACCOMPAGNER LES PARTICULIERS

SOLIHA Yvelines Essonne s’est adapté aux cadres réglementaires afin de continuer à accompagner les familles les plus modestes dans la rénovation énergétique de leur habitat. Une nouvelle approche, plus commerciale, a été mise en place dans le secteur de la copropriété pour continuer à intervenir auprès des syndicats de copropriétés et leur proposer un accompagnement de qualité à un coût abordable.

LE PIG YVELINOIS



Le territoire a été découpé en quatre lots, dont un dédié

à la communication. Les trois lots géographiques mixent zone urbaine dense et territoires ruraux, maisons individuelles et logements collectifs. Ils incluent également des Quartiers en Politique de la Ville.

SOLIHA intervient sur le territoire du Nord des Yvelines : Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise, Communauté de Communes Les Portes de l’Île de France, Communauté de Communes du Pays Houdanais.

Dans le cadre d’une convention SSIG (Service Social d’Intérêt Général) SOLIHA Yvelines Essonne assure également la **gestion des aides départementales Yvelines Habiter Mieux** sur l’ensemble du territoire Yvelinois. Cela consiste en

- la vérification de l’éligibilité administrative et technique,
- l’octroi des aides départementales,
- la vérification de la conformité des travaux réalisés à partir des factures,
- la gestion de l’enveloppe départementale
- la communication et la valorisation de la politique départementale en faveur de l’habitat privé auprès des collectivités et des partenaires.

LE PIG DU PARC NATUREL REGIONAL (PNR) DU GATINAIS FRANÇAIS



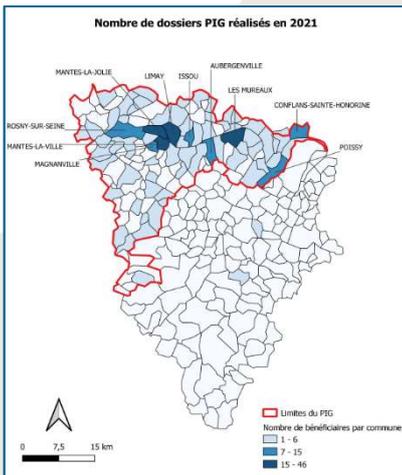
Territoire composé de 69 communes réparties dans les départements de l’Essonne (36 communes) et de la Seine et Marne (33 communes). Ce PIG d’une durée de 5 ans (2019-2024) a pour objectif : la lutte contre la précarité énergétique, la promotion des énergies renouvelables et le recours aux matériaux biosourcés.

Le PNR DU GATINAIS FRANCAIS

- 72 projets de travaux financés, dont 80% avec recours aux éco matériaux ou énergies renouvelables
- 2,3 M€ de travaux et 1,9 M€ de subventions mobilisées

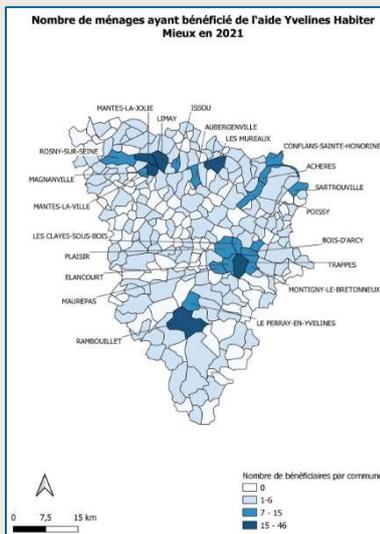
Le PIG Yvelinois

- 354 projets de travaux financés
- Gain énergétique moyen de 46,7%
- 10 M € de travaux et 6,7 M€ de subventions mobilisées



La contribution des aides Yvelines Habiter Mieux

- 643 projets de travaux financés
- 705 projets terminés
- 2,8 M€ d’aides octroyées, 1,8M€ d’aides versées



L'OPAH N°2 PARIS SACLAY



Lancée en 2019, sur 2020 et 2021, cette OPAH généraliste couplée à un volet copropriétés dégradées s'est focalisée sur la poursuite de l'accompagnement des copropriétés et des propriétaires (de l'OPAH N°1 et nouvellement identifiés) :

- Accompagnement des ménages pour bénéficier d'aides individuelles (ménages éligibles aux aides de l'Anah) dans le cadre de la lutte contre l'Habitat Indigne, la précarité énergétique, l'adaptation des logements ou le conventionnement des loyers.
- Accompagnement des copropriétés avec mobilisation d'aides au syndicat, parfois mixées avec des aides individuelles.



L'année 2021 a été l'occasion de préparer l'intervention sur les copropriétés dégradées et/ou fragiles. Suite à la réalisation de diagnostics multicritères sur plusieurs copropriétés, 8 copropriétés dégradées et 7 copropriétés fragiles ont été identifiées. L'intervention dans le cadre de l'OPAH y sera plus soutenue en tenant compte de difficultés financières et de gestion, d'enjeux techniques, de besoins d'accompagnement social. Elle sera opérationnelle sur 2022 après validation des instances de pilotage.

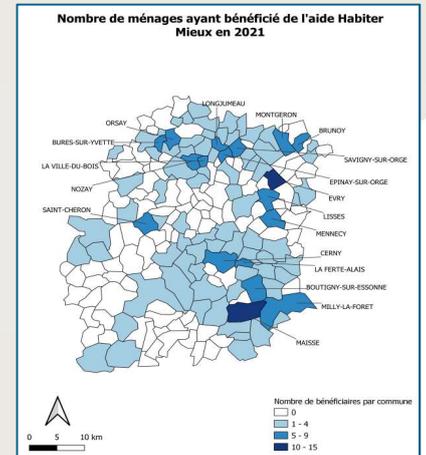
L'OPAH 2 de la CPS

- 101 dossiers déposés
- 2,6 M € de travaux et 1,8 M€ de subventions mobilisées



DES INTERVENTIONS EN SECTEUR « DIFFUS »

SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi son accompagnement dans les secteurs diffus avec l'appui de collectivités locales en Essonne.



Dans les Yvelines, l'accompagnement de copropriétés initié avant le démarrage du PIG s'est poursuivi.

Le Programme Habiter Mieux en diffus

- 105 projets de travaux financés
- 2,9 M € de travaux et 1,75 M€ de subventions mobilisées

1 962 dossiers ouverts, **56 %** pour des travaux de rénovation énergétique

1 071 dossiers ont bénéficié d'un accord de financement, **439** pour des travaux d'adaptation.

22,6M€ de travaux et **15,23 M€** de subventions

FOCUS SUR L'HABITATION INDIVIDUELLE



L'accompagnement est réalisé par une équipe composée de techniciens, architectes, conseillers habitat. Il se déroule de la façon suivante :



Les bouquets les plus fréquents en habitat individuel sont :

- Isolation de toiture, remplacement des fenêtres de toit et chauffage.
 - Isolation par l'extérieur, VMC, et chauffage en pavillon
 - Remplacement des menuiseries associé à des travaux de chauffage.
- Il est à noter une diminution du remplacement des fenêtres au profit de l'isolation des murs et toiture

Travaux privés réalisés



FOCUS EN COPROPRIETE

La réforme des aides de l'ANAH intervenue fin 2020 a profondément modifié les modalités d'intervention en copropriété.

En effet, l'ANAH a mis en place une aide au syndicat des copropriétaires pour les travaux sur parties communes permettant l'atteinte d'un gain énergétique de 35% à compter du 1er janvier 2021. Cette aide est de 25% du montant de la quote-part plafonnée à 15 000 € quels que soient le statut et le niveau de ressources. Elle est accompagnée d'une prime de 750 à 1500 € pour les plus modestes. Parce qu'elle

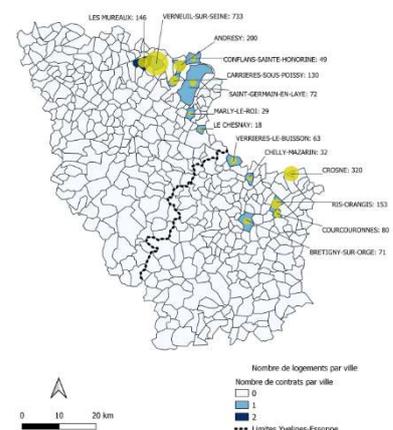
bénéficie à l'ensemble des copropriétaires, cette aide constitue une incitation forte au vote mais peut mettre en difficulté les ménages aux ressources modestes qui voient leurs subventions diminuer de façon importante.

L'accompagnement en copropriété se déroule de la façon suivante :

- Présentation des aides et de notre proposition d'accompagnement au syndicat et/ou conseil syndical.
- En diffus, proposition d'un devis AMO
- Vote du devis d'AMO en AG
- Etude de l'éligibilité des différents scénarii de travaux envisagés

- Enquête d'éligibilité auprès de l'ensemble des copropriétaires
- Simulation financière
- Envoi d'un plan de financement prévisionnel à chaque copropriétaire
- Présentation des aides lors de l'assemblée générale
- Permanences possibles sur site pour information et recueil de données
- Dépôt des demandes de financement individuelles et collectives
- Mobilisation des acomptes
- Paiement des aides

Nombre de contrats AMO remportés en 2021



Une belle dynamique en copropriété

Compte tenu des évolutions de financement de l'ingénierie, Soliha Yvelines Essonne a proposé en 2021 : 45 devis pour un montant de 556 k€ représentant 4515 logements. 42% d'entre eux ont été acceptés.

Au global, Les principaux bénéficiaires du programme Habiter Mieux sont les propriétaires occupants très modestes, actifs, habitant en pavillon.

Le montant moyen de travaux est de 28 935 €/ logement

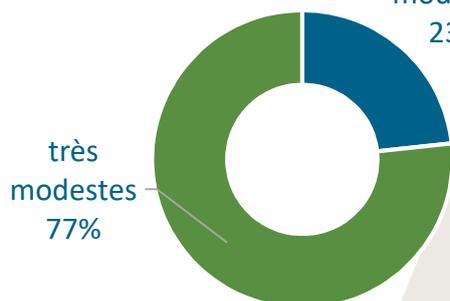
LES FINANCEURS

Le principal financeur du programme Habiter Mieux est l'ANAH quel que soit le territoire. Les Conseils Départementaux jouent également un rôle essentiel dans la dynamique de

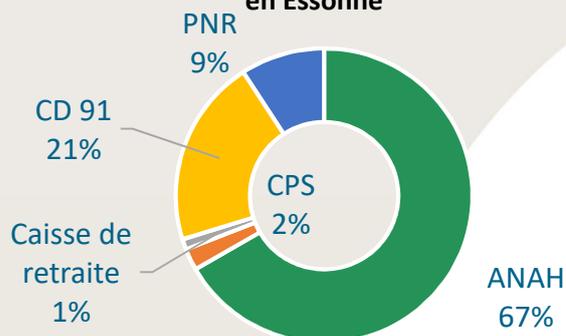
rénovation énergétique en tant que second financeur. Les très bons résultats obtenus dans les Yvelines résultent d'une politique départementale portée depuis de nombreuses années ciblée sur la rénovation globale et l'accompagnement des plus fragiles.

Enfin les Communautés d'agglomérations, comme par exemple Paris Saclay ou le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français interviennent de façon exemplaire à travers respectivement une OPAH et un PIG.

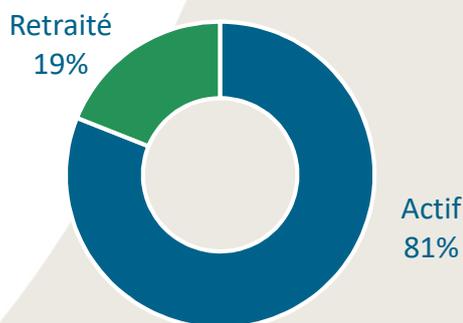
Niveau des ressources des ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux modestes



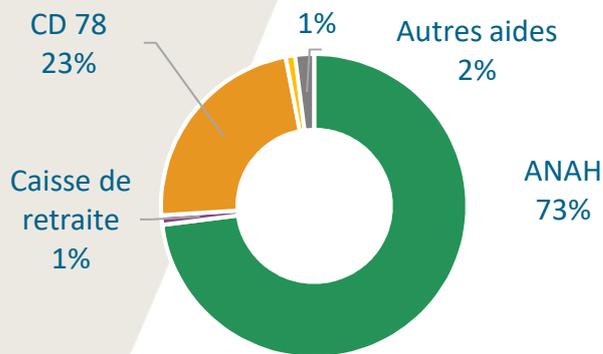
Financement du programme Habiter Mieux en Essonne



Statut des bénéficiaires du programme Habiter Mieux



Financement du programme Habiter Mieux dans les Yvelines Communes & EPCI



PARTENARIAT GRDF – REDUIRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

GRDF Dans le cadre de la convention nationale de partenariat entre la fédération SOLIHA et GRDF, SOLIHA Yvelines Essonne a signé une convention avec GRDF principal gestionnaire du réseau de distribution de gaz naturel. L'objectif de ce partenariat est de réduire la précarité énergétique et d'apporter des solutions sécurisant l'utilisation du gaz des logements des particuliers qui habitent dans le parc privé.

Ce partenariat nous a permis :

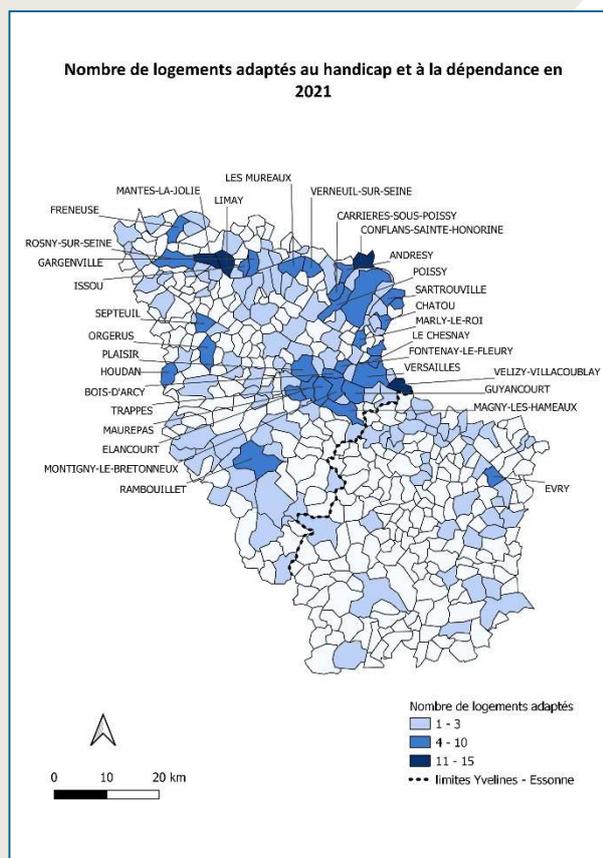
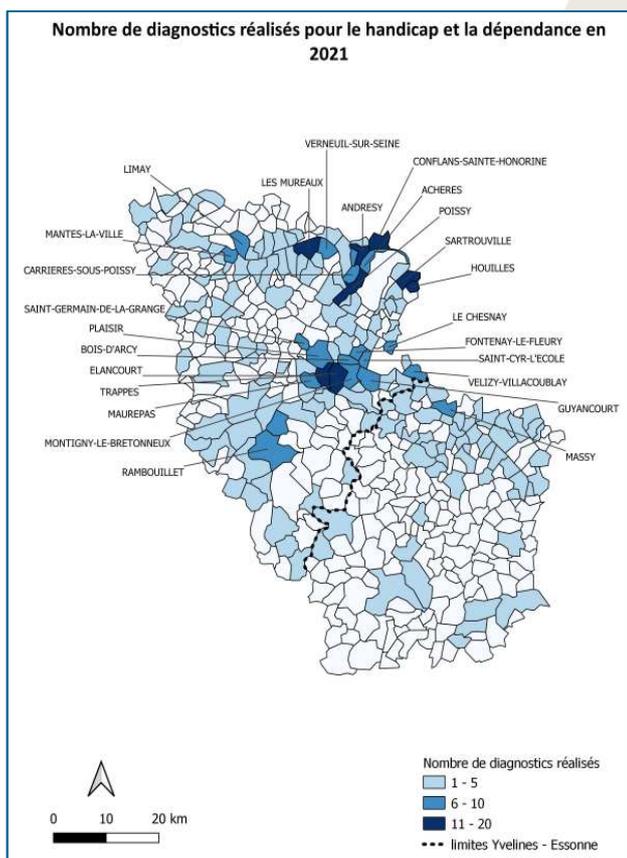
- De mettre en place une formation sécurité gaz pour l'ensemble des personnes se déplaçant au domicile des ménages accompagnés : conseillers techniques, ergothérapeutes, travailleurs sociaux, chargés d'opérations. L'objectif était de les sensibiliser aux risques liés à l'utilisation du gaz afin de repérer les situations nécessitant la mise en place d'un diagnostic de sécurité gaz.

- De mettre en place des diagnostics gaz gratuit pour les ménages accompagnés : 29 demandes de diagnostic de l'installation gaz ont été transmises à GRDF. 8 ont pu être réalisées en 2021, les autres le seront en 2022
- De bénéficier d'un complément de financement de l'ingénierie d'accompagnement aux travaux de rénovation thermique pour 100 propriétaires disposant d'une installation gaz

ADAPTER LES LOGEMENTS A LA DEPENDANCE ET AU HANDICAP

SOLIHA accompagne les particuliers dans leur projet d'adaptation de logement dans le cadre de conventions signées avec le Conseil Départemental et la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), ou encore hors convention dans le cadre d'une Assistance à Maitrise d'Ouvrage payante.

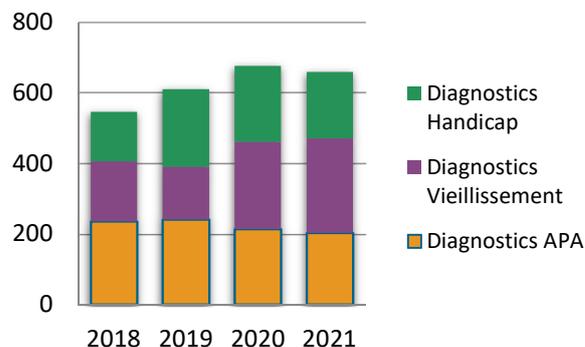
- Dans un 1^{er} temps une visite de l'ergothérapeute permet de faire le bilan, avec la personne, des difficultés qu'elle rencontre dans son logement. En fonction de la configuration du logement, l'ergothérapeute recherche en accord, avec la personne, les solutions possibles pour optimiser son indépendance et son autonomie au domicile. Il peut s'agir d'aides techniques, d'aménagements ou de travaux. Cette visite fait l'objet d'un compte rendu écrit.
- Si la personne souhaite entreprendre les travaux, elle peut, en fonction de sa situation et de ses ressources, bénéficier de subventions.
- Après avoir vérifié les devis transmis par la personne SOLIHA Yvelines Essonne mobilise les financements auxquels la personne peut prétendre.



63 % des travaux financés concernent des adaptations de salle de bains

Autres travaux financés : installation d'un monte-escalier, circulations dans le logement, accessibilité extérieure

Diagnosics logement réalisés



Adaptation à la perte d'autonomie

- Coût moyen de travaux de 9 k€ par logement - taux moyen de financement de 63%
- 3 M€ de travaux et 1,9 M€ de subventions mobilisées

Adaptation au handicap

- Coût moyen de travaux de 14 k€ par logement - Taux moyen de financement de 68%
- 1,8 M € de travaux et 1,2 M€ de subventions mobilisées

Travaux d'adaptation de salle de bains

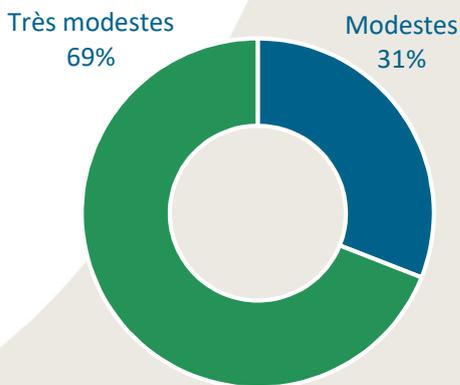


Avant travaux

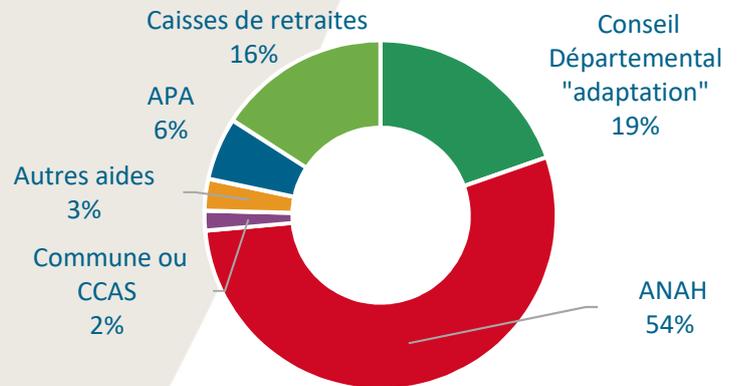


Après travaux

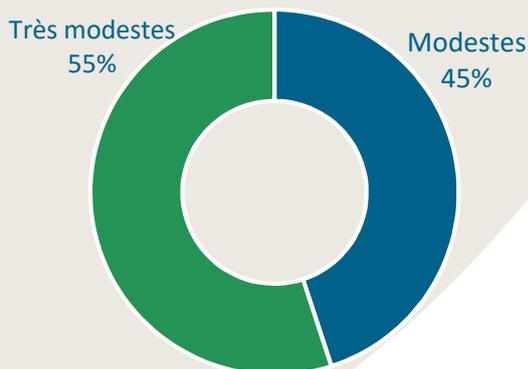
Statut des bénéficiaires - Perte d'autonomie



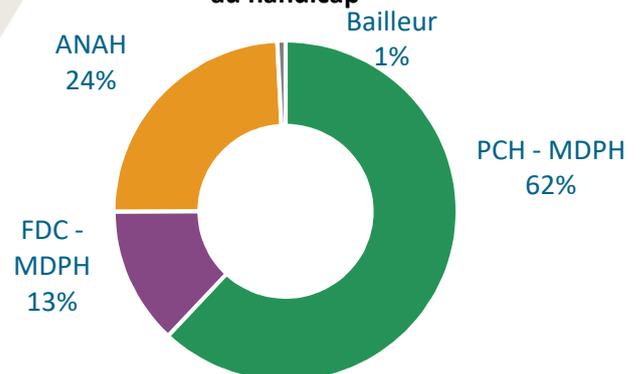
Financement des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie



Statut des bénéficiaires - Handicap



Financement des travaux d'adaptation au handicap



SENSIBILISER AU BIEN VIEILLIR CHEZ SOI

Sous l'égide du PRIF, et en partenariat avec les collectivités, SOLIHA organise et anime des ateliers collectifs de prévention en direction des personnes âgées du territoire.

Il s'agit d'ateliers pédagogiques déployés au plus près des territoires. Ils permettent de sensibiliser les participants aux facteurs de risques dans les lieux de vie et les aménagements ou actions de préventions possibles.

Les thèmes suivants peuvent être abordés

- Astuces et conseils pour un logement pratique et confortable
- Les bons gestes et postures dans les activités de vie quotidienne
- Le secret des accessoires innovants
- L'habitat durable : l'importance des relations habitat santé-confort-économie et les moyens d'agir
- L'aménagement du logement et les aides existantes : comment se faire accompagner dans son projet.



L'année 2021 a été marquée par la mise en place d'une nouvelle convention entre l'Union Régionale SOLIHA, les associations locales et le PRIF. Ce dernier a souhaité privilégier les ateliers distanciels afin de s'adapter au contexte du COVID. Toutefois, ces évolutions ont suscité beaucoup moins d'intérêt de la part des collectivités. Celles-ci souhaitent en effet privilégier des ateliers de proximité, créateurs de lien social.

Cette évolution demandée par le PRIF, cumulée à la crise sanitaire toujours présente, a fortement impacté cette activité. Les ateliers en présentiel ont été suspendus puis remplacés par des ateliers en distanciel moins attractifs aussi bien pour les communes organisatrices que pour les bénéficiaires.

SOLIHA n'a ainsi pu assurer que 3 ateliers en partenariat avec le PRIF en 2021.



PROSPECTER ET CAPTER DES LOGEMENTS POUR L'INTERMEDIATION LOCATIVE (IML)

L'intermédiation locative vise à prendre à bail des logements vacants du parc privé pour les mettre à disposition temporaire du public en situation d'hébergement dans l'optique de son relogement pérenne dans le parc public. Pour inciter les propriétaires, elle apporte un certain nombre de garanties et d'avantages fiscaux.

Le service Ingénierie Technique et Patrimoniale réalise la prospection des biens et la signature des baux avec les propriétaires bailleurs confiant leur bien à l'association. Mobilisé jusqu'à présent dans le cadre du dispositif Solibail, il déploie depuis 3 ans son expertise auprès d'autres associations (Philia, Equalis, Coallia).



INCITER ET ACCOMPAGNER LES PROPRIETAIRES BAILLEURS A REALISER DES TRAVAUX DE RENOVATION

L'accompagnement de SOLIHA vise à apporter aux propriétaires bailleurs l'aide nécessaire à l'amélioration et la valorisation de leur patrimoine dans l'optique de produire du logement privé à loyer maîtrisé. Les politiques publiques peu incitatives se traduisent par un faible nombre de dossiers allant jusqu'à leur terme.



DISPOSITIF SOLIBAIL de la DRIHL (Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement)

Mobilisé au côté de la DRIHL depuis 2012 pour capter des logements, SOLIHA Yvelines Essonne a été retenu dans le cadre d'un appel à projet 2019-2022 pour la captation de 323 nouveaux logements.

Fin 2021, les objectifs Yvelinois sont en avance sur les résultats attendus avec 92 % des objectifs réalisés.

En Essonne, 51 % des objectifs sont réalisés et ce malgré le renforcement de l'équipe par un alternant.

Les efforts produits en Essonne depuis 3 ans commencent à porter leurs fruits en 2021 et la dynamique se poursuit sur le début d'année 2022.



- PHILIA : la mission engagée fin 2021 va se poursuivre en 2022 dans les Yvelines.
- CITÉS CARITAS : Perspective de signature d'une convention sur 2022

93 logements captés
en 2021



Les Villes en Essonne et dans les Yvelines



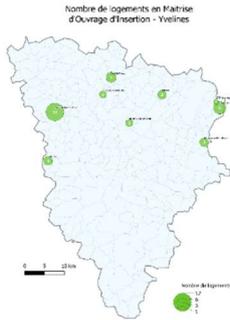
- Arpajon
- Corbeil-Essonnes
- Etampes
- Evry-Courcouronnes
- Les Mureaux
- Mantes-La-Jolie / Limay
- Poissy
- Rambouillet
- Saint-Michel-sur-Orge
- Sartrouville
- Trappes

GERER LE PARC DE LOGEMENTS

Le service de gestion locative intervient sur des logements relevant de la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion et dans le cadre des dispositifs d'Intermédiation Locative.

Parc SOLIHA dans les Yvelines

Le parc SOLIHA constitué de 44 logements est situé sur le Département des Yvelines et est réparti sur 9 petites communes et communes rurales.

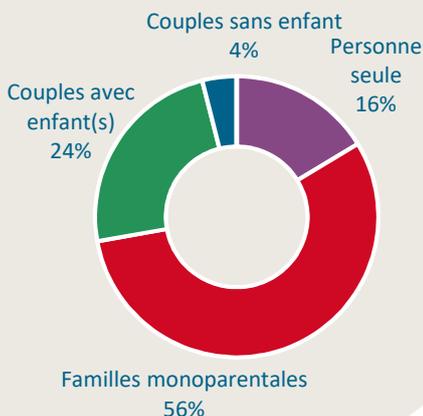


Localisés en centre-bourg, dans des bâtis anciens, et d'une taille moyenne de **41 m²**, les logements permettent de loger des personnes seules ou des familles monoparentales.

Du fait de la forte pression immobilière dans la Région Ile-de-France, les ménages ont tendance à rester longtemps dans le parc SOLIHA, 17 ménages sont présents depuis plus de 10 ans. Toutefois, en cette année 2021, 6 familles sont sorties et 3 familles sont entrées.

L'entretien des logements et des espaces verts est assuré par le technicien d'entretien de SOLIHA qui réalise aussi les rénovations des logements lors du changement de locataire. Les travaux

Composition familiale



permettant de diminuer les charges des locataires et d'améliorer leur confort au quotidien sont réalisés au fil du temps.

Un de nos logements a été squatté dès le départ de l'ancien locataire, ce qui nous a amené à lancer une procédure d'expulsion.

Taux d'impayés : 4,10 % et taux de vacance : 5,11 %

Parc SOLIBAIL

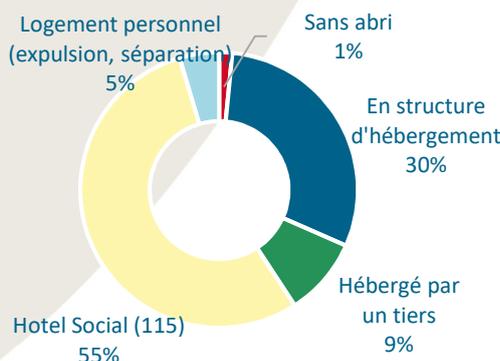
Le parc SOLIBAIL est constitué de 195 logements répartis sur les départements des Yvelines (95) et de l'Essonne (100).



Le service de gestion locative de SOLIHA a réalisé :

- 62 états des lieux d'entrée en première attribution de logement et 13 en mutation interne.

Situation du ménage avant l'entrée dans les lieux (Solibail)



- 84 états des lieux de sorties dont la majorité est consécutive au relogement définitif des ménages et une dizaine de familles dans le cadre de transferts de ménages sous-locataires au sein du parc.

Ces dernières années, le taux de rotation montre que SOLIBAIL est un dispositif efficace et fluide. En 2021, celui-ci a été de 43,08 %. Pour de nombreuses familles, SOLIBAIL constitue à la fois un premier pas et un tremplin dans le parcours résidentiel.

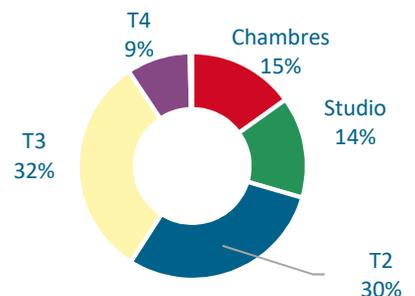
Cependant, malgré plusieurs actions en lien avec les travailleurs sociaux de l'association, 6 procédures d'expulsion ont été mises en place.

L'entretien des logements de ce parc mobilise fortement le service gestion locative lors de changements de locataires. De nombreuses mises en état sont faites par le technicien d'entretien de SOLIHA dans les Yvelines et des entreprises sont sollicitées pour l'Essonne.

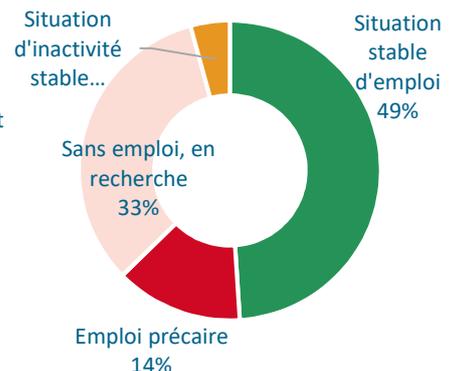
Gestion pour compte de tiers

Le renouvellement de la carte professionnelle de gestion immobilière est en cours afin de pouvoir répondre aux particuliers en 2022 et de relancer cette activité.

Typologie du logement



Statut de la personne référente du ménage (Solibail)



ACCOMPAGNER LA TRAJECTOIRE RESIDENTELLE DES MENAGES FRAGILES

DES INTERVENTIONS EN SECTEUR DIFFUS AUPRES DE PUBLICS VULNERABLES

SOLIHA Yvelines Essonne intervient sur deux dispositifs d'intermédiation locative :

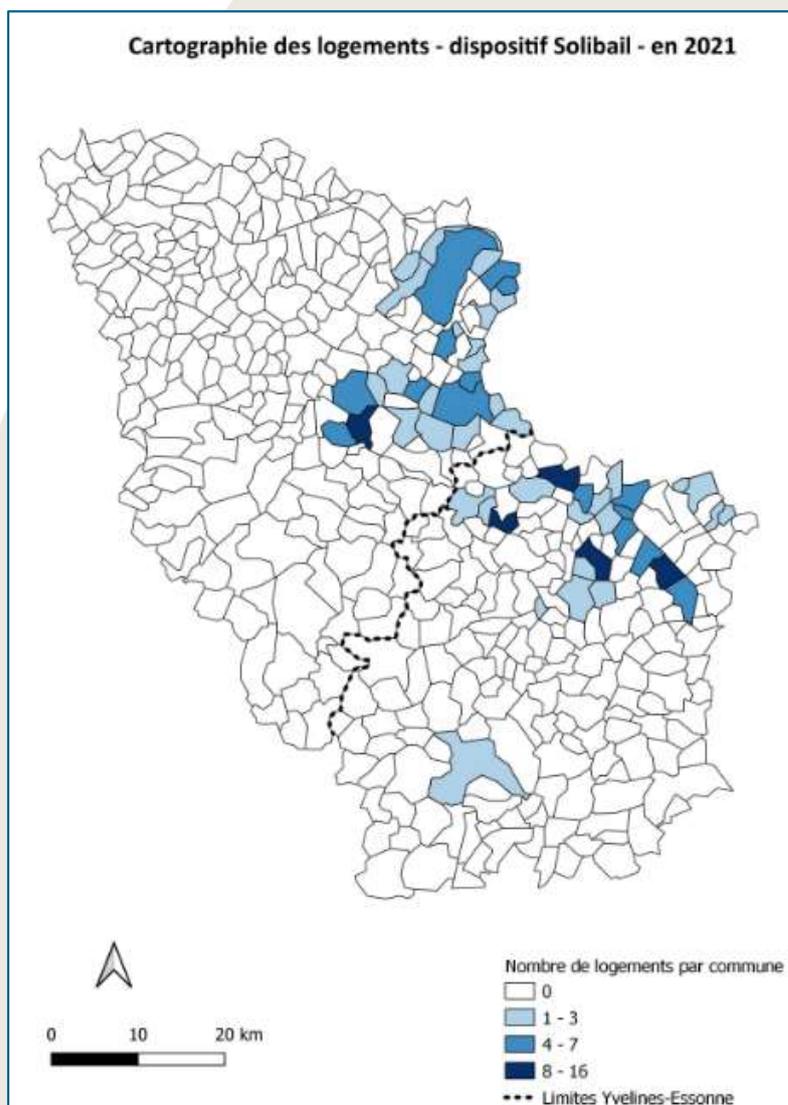
- Dispositif Solibail à l'échelle des Yvelines et de l'Essonne,
- Le dispositif d'autonomisation des jeunes majeurs en Essonne.

Dispositif d'intermédiation locative SOLIBAIL

Dans le cadre de ce dispositif placé sous le pilotage de la DRHIL, les **bénéficiaires majoritairement sortant d'hôtels d'hébergement d'urgence**, sont logés au sein de logements autonomes en tant que sous-locataires. Ils sont accompagnés en vue de consolider leur situation socioéconomique et d'acquérir un savoir habiter satisfaisant, conditions nécessaires pour accéder à un logement pérenne.

L'accompagnement mené est de type ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement) auquel s'adjoint un volet relogement ; tout au long de la sous-location temporaire, le projet de relogement est travaillé puis les bénéficiaires sont accompagnés dans sa concrétisation à partir d'offres de relogement émanant principalement de l'Etat via les services préfectoraux, l'Action Logement (contingent prioritaire) et aussi du Conseil Régional.

En sortie de crise sanitaire, 2021 a connu une accélération du turn over, avec un accroissement du nombre de relogements, lié à une augmentation du volume des propositions et donc un accroissement également du nombre de nouveaux entrants et au global du nombre de ménages accompagnés.



195 logements gérés

255 ménages accompagnés (230 en 2020)

66 relogements réalisés (46 en 2020) + 8 sorties

62 nouvelles entrées (46 en 2020)

75 candidatures examinées

Dispositif d'Autonomisation des jeunes majeurs – DAJM – sur l'Essonne



Ce dispositif d'intermédiation locative, sous pilotage du Conseil Départemental de l'Essonne, s'adresse spécifiquement à **des jeunes âgés de 18 à 21 ans et bénéficiaires d'un Contrat Jeune Majeur.**

Des chambres sont louées au sein de résidences sociales et mises à disposition des jeunes contre participation financière et engagement dans le cadre d'un contrat d'accompagnement social dont les thématiques sont adaptées à la situation de chaque jeune.

Pour le jeune, la mission vise à assoir sa capacité d'autonomisation, d'enracinement et de développement de liens sociaux extérieurs aux établissements d'aide à l'Enfance.

ACCOMPAGNER ET REALISER LE RELOGEMENT DE LOCATAIRES

Depuis de nombreuses années, SOLIHA Yvelines Essonne met en œuvre le relogement et l'accompagnement adapté à ce titre d'occupants du parc social ou de foyers, pour le compte de bailleurs sociaux ou de gestionnaires dans le cadre de marchés de Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ou de missions de gré et à gré.

Ces opérations sont réalisées dans un cadre contraint en lien avec des opérations immobilières nécessitées par un enjeu de requalification des sites ; il peut s'agir par exemple d'opérations de démolition reconstruction en site ANRU ou hors site ANRU ou encore de la transformation de foyers en résidence sociale.

La méthodologie générale d'intervention consiste à :

- assurer la communication auprès des ménages sur les opérations,
- réaliser des enquêtes sociales pour identifier les profils et les besoins,

Elle vise en outre à préparer l'accès à une solution de logement plus autonome, la sortie du dispositif étant inévitable au plus tard au 21 ans du jeune. L'accompagnement est mené en partenariat avec les services de l'ASE et les dispositifs de droit commun notamment autour des problématiques d'insertion professionnelle.

L'année 2021 est marquée par une augmentation de la capacité d'accueil du dispositif suite à la demande du CD 91 de + 10 chambres, soit un total de 42 chambres en cours d'année. Cette augmentation doit se poursuivre en 2022 pour atteindre 62 places.

La reconstitution d'une partie du parc des chambres sera nécessaire, un des partenaires bailleur ayant rompu en fin d'année la convention de location pour 18 chambres, ce qui a d'ailleurs conduit à la nécessité d'organiser un grand nombre de relogements ou mutations en fin d'année.

- élaborer des plans de relogement et/ou de peuplement,
- accompagner les ménages dans les démarches idoines administratives et opérationnelles liées à leur relogement (dossiers de demande de logement, simulations d'APL, apurements de dettes locatives, mobilisation de dispositifs facilitateurs d'accès au logement, visites d'offres de relogement, signatures des nouveaux contrats, aide au déménagement et à l'emménagement...).

Selon le contexte, SOLIHA peut avoir en charge de collaborer avec les partenaires idoines pour le meilleur traitement social des situations et pour mobiliser l'offre de relogement, de réaliser des relogements externes temporaires ou définitifs ou encore tiroirs. Enfin, la tenue d'un rythme adapté pour le respect des délais, le reporting d'avancement, la production d'outils spécifiques et de livrables font partie intégrante de ces missions groupées.

Jusqu'à **42** Chambres gérées

48 Jeunes accompagnés

17 jeunes ont intégré le dispositif

22 jeunes sont sortis du dispositif

dont **17** avec une solution adaptée de relogement autonome

Pour 2022 : augmentation à la demande du CD 91 de 20 places supplémentaires

En 2021, 2 opérations de ce type ont été menées pour le compte d'Essonne Habitat :

❶ Parc aux Lièvres à Evry Courcouronnes dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du Sud Evry porté par la ville et la Communauté d'Agglomération du Grand Paris Sud

Conduite depuis 2016, l'opération est d'envergure, elle porte sur près de 430 relogements dont 373 pour des ménages titulaires

88 ménages accompagnés

et **40** relogements réalisés en 2021

❷ Résidence de l'Ecoute s'Il Pleut à Sainte Geneviève des Bois dans le cadre d'une opération d'offre de relogement à destination de locataires concernés par des malfaçons dans leur logement (acquis précédemment dans le cadre d'une opération de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

5 ménages concernés depuis 2019 la mission s'est soldée début 2021

ACCOMPAGNER DES LOCATAIRES CONCERNES PAR DES TRAVAUX DE REHABILITATION



Depuis 2021, SOLIHA intervient pour le compte du bailleurs ELOGIE – SIEMP dans le cadre d'opérations de réhabilitation du patrimoine existant.

Ces opérations peuvent comprendre :

- La réalisation d'enquêtes sociales.
- La médiation avec les locataires durant les phases de chantier
- L'accompagnement au relogement de certains locataires.

Depuis l'été 2021, SOLIHA intervient sur le site de La Celle-Saint-Cloud pour accompagner les locataires durant la réalisation des travaux de réhabilitation et être médiateur entre le bailleur, les entreprises et les ménages. Il s'agit de répondre aux questions, diffuser les informations, rassurer, et également d'identifier et de lever les freins qui pourraient mettre en péril ou retarder la bonne réalisation des travaux.



Source SIEMP

Les enjeux principaux sont :

- D'accompagner les locataires dans le cadre des relogements temporaires.
- Identifier et accompagner spécifiquement les personnes les plus vulnérables (personnes âgées, personnes à mobilité réduite ou en invalidité), pour lesquelles un déménagement, même temporaire, représente un changement important et peut être source d'angoisses.
- Identifier les logements très encombrés et organiser le déplacement des meubles durant les travaux.

38 ménages accompagnés pour une première phase de travaux –
Au total 290 logements concernés sur 24 mois en 3 phases.

INTERVENIR AUPRES DES COMMUNAUTÉS DES GENS DU VOYAGE

De longue date, SOLIHA Yvelines Essonne intervient auprès des publics particuliers que sont les personnes issues de la communauté des Gens Du Voyage, les populations Rom ou encore les occupants de camping caravanning. Ces populations présentant des modes de vie et des besoins particuliers, l'intervention auprès d'elles combine des méthodes d'accompagnement social ajustées et des aptitudes à la conception de solutions adaptées d'habitat.

La méthodologie générale d'intervention consiste à :

- prendre connaissance des profils et des besoins des ménages via un diagnostic de situation,
- collaborer avec la maîtrise d'ouvrage pour la définition des spécificités des réponses habitat / logement à promouvoir,
- assurer une information et une médiation avec les ménages durant

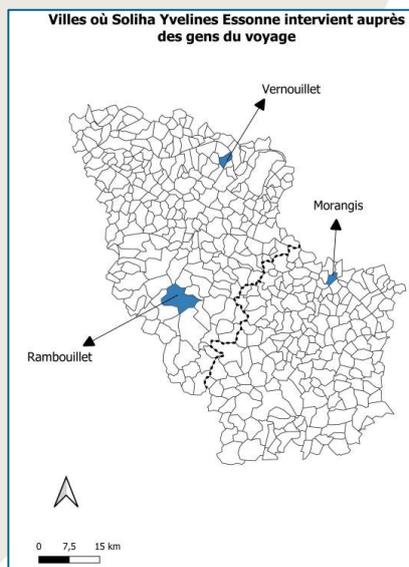
toute la phase de conception et de production des réponses habitat,

- le moment venu, à accompagner les ménages dans leur déplacement - déménagement / relogement
- contribuer à leur bonne intégration dans les nouvelles solutions logements.

Bien sûr, cette méthodologie générale se décline de manière différente selon les sites et les projets de même que les actions à conduire.

En 2021, **3 missions ont été poursuivies visant la production de réponses adaptées à des populations issues de la communauté des gens du voyage et leur accompagnement tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet.**

- Mous d'accompagnement à la réalisation d'un programme d'habitat adapté porté par la Ville de Rambouillet (78) – 19 ménages.



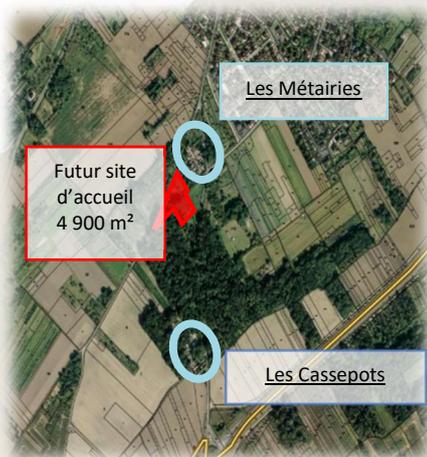
- Mous d'accompagnement à la sédentarisation des gens du voyage dans le cadre d'un programme d'habitat adapté porté par Seqens à Morangis (91) – 30 ménages



Au global,
62 ménages accompagnés



- Mission d'assistance à la Maitrise d'Ouvrage pour le relogement de ménages issus de la communauté des Gens du voyage à Vernouillet (78) avec projet de création de terrains familiaux, mission portée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) – 13 ménages



Source GPSEO

Par ailleurs,

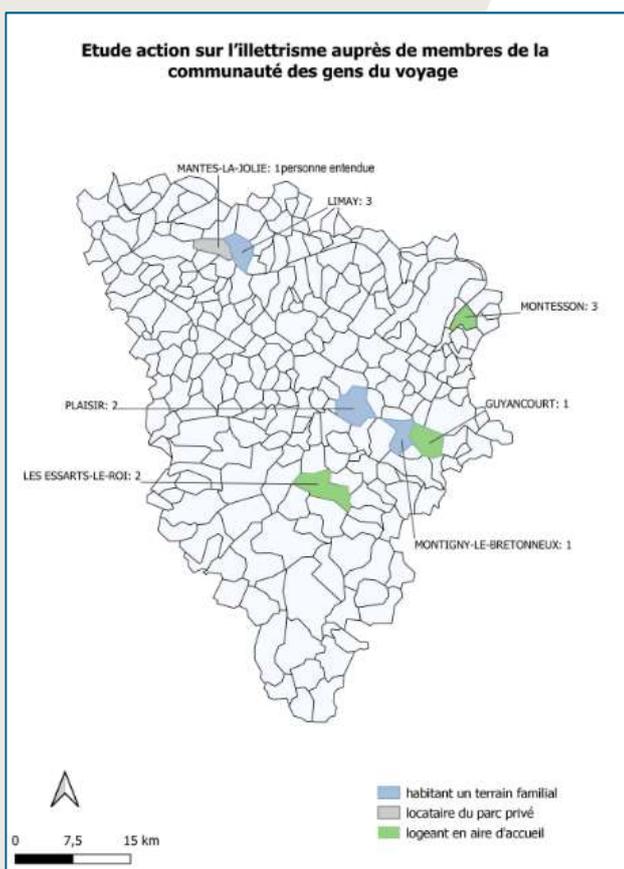
en 2021, SOLIHA et l'Association des Gens du Voyage en Yvelines – AGVY



ont participé au projet « Prévention de la Pauvreté - Axe Lutte contre l'illettrisme », validé et financé par la DDETS. Dans ce cadre, il a été réalisé une étude-action auprès de personnes identifiées par l'AGVY.

Au travers d'entretiens individuels auprès de personnes issues de la communauté et de professionnels côtoyant cette population, et au travers du repérage de dispositifs existants de lutte contre l'illettrisme, l'étude action a permis de mieux cerner les problématiques en jeu dont notamment les besoins, les motivations et les freins pour l'entrée dans ces dispositifs afin de permettre d'envisager des améliorations à apporter.

15 personnes auditionnées
L'étude a permis la mobilisation de financements pour mettre en œuvre des préconisations issues du diagnostic dont des actions spécifiques d'aller vers sur les aires et terrains réservés aux GDV.



LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'année 2021 reste marquée par la crise sanitaire. Bien que les périodes de confinement et les mesures sanitaires aient été moins pénalisantes, elles n'ont pas permis à tous les organismes de fonctionner comme ils l'auraient souhaité. Notre équipe a été ainsi moins mobilisée que prévu.

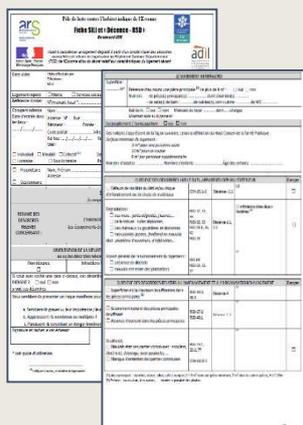
DE L'AIDE A LA DECISION...

L'ACCOMPAGNEMENT AU REPERAGE ET A LA TRANSMISSION DES SITUATIONS, L'EXEMPLE DE LA MISSION ARS (91)

Depuis 2012, SOLIHA intervient pour le compte de l'Agence Régionale de Santé dans le cadre d'un appel à projet reconduit annuellement sur la thématique « Santé et environnement ». Un binôme architecte – travailleur social réalise notamment des actions de sensibilisation des professionnels/bénévoles se rendant au domicile de particuliers pour leur permettre de repérer et transmettre à l'ARS des situations potentiellement non décentes.

2 formations réalisées

Sur l'année 2021, deux formations ont pu avoir lieu. L'enchaînement des confinements nous a également amenés à reconsidérer la forme de cette formation. Du temps a aussi été consacré à l'élaboration d'un nouveau support de formation. Il peut être présenté soit en présence soit à distance afin de ne pas être bloqué par les futures situations sanitaires.



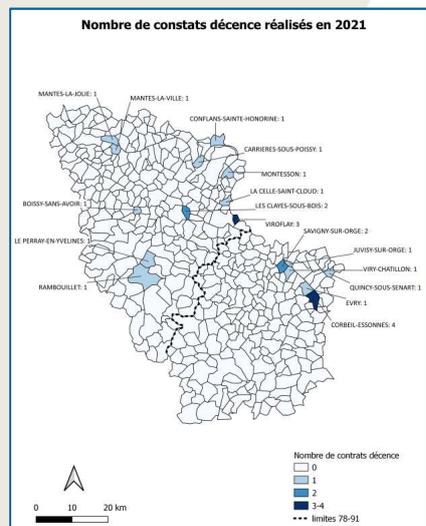
LES DIAGNOSTICS CAF DECENCE, UN OUTIL COERCITIF



Depuis plusieurs années, SOLIHA Yvelines Essonne réalise des diagnostics décence de logements d'allocataires se plaignant de leur condition d'habitation pour le compte de chaque Caisse d'Allocations Familiales départementale. Cette mission s'inscrit dans le cadre du décret décence du 30 janvier 2002 qui conditionne l'accès aux aides au logement à la décence du logement.

Pour l'année 2021, la CAF de l'Essonne avait prévu une forte augmentation des demandes avec 48 diagnostics avant-travaux et 24 visites après-travaux. Toutefois, la situation sanitaire n'a pas permis à la CAF de reprendre un rythme habituel. En effet, les travailleurs sociaux de la CAF n'ont pas pu se rendre au domicile de leurs allocataires pendant une majeure partie de l'année 2021. Cet impact a été moins ressenti sur le département des Yvelines.

Pour 2022, la CAF Essonne envisage de passer par un appel d'offres pour cette mission à partir de mi-2022.



32 diagnostics avant travaux
32 diagnostics après travaux

...A L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES

HABITAT INDIGNE

ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT DE MENAGES (AVDL)



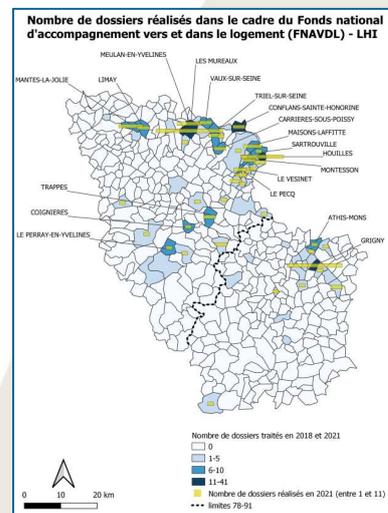
L'action menée dans le cadre d'un financement du FNAVDL est placée sous le pilotage de la DRIHL (Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement). Elle inscrit SOLIHA Yvelines Essonne, depuis 2020, comme opérateur du Protocole Logement d'Abord. Pour les Yvelines, l'ARS (Agence Régionale de Santé) co-soutient l'action et y apporte un financement complémentaire.

Après la transmission d'une situation de ménage **occupant un logement frappé d'insalubrité** par l'ARS du 78 ou la DDT du 91, la mission consiste en l'accompagnement du ménage selon ses besoins identifiés lors du diagnostic, pour le mettre en situation d'intégrer un logement décent, l'aider lors du relogement effectif et le mettre en situation de correctement gérer sa nouvelle situation locative après relogement ; elle consiste également en la mobilisation des pourvoyeurs d'offres de relogement.

88 ménages accompagnés en 2021 (74 en 2020)

35 situations soldées par un relogement effectif en 2021 (23 en 2020)

59 situations en file active



TRAVAUX DE LUTTE CONTRE LE SATURNISME

REALISATION D'ENQUETES PREALABLES ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Cette mission réalisée en Essonne, sous l'égide de la Direction Départementale du Territoire cible des bâtiments présentant des risques d'exposition au plomb. Menée depuis plusieurs années, il s'agit soit de recenser l'occupation des immeubles et logements et d'informer les occupants sur la procédure en cours, soit d'accompagner les ménages occupants durant la réalisation des travaux en



veillant à leur information, leur mise à l'abri au besoin voire leur relogement temporaire.

35 logements et

48 personnes concernées au titre des enquêtes.

TRAVAUX D'OFFICE

PRISE EN CHARGE DE MESURES D'ACCOMPAGNEMENT SANITAIRE ET SOCIAL DE MENAGES



SOLIHA Yvelines Essonne a été retenu dans le cadre d'une consultation lancée par la Direction Départementale du Territoire des Yvelines. Les premières sollicitations ont eu lieu en fin d'année. Cette action peut porter sur des enquêtes d'occupation, des diagnostics sociaux approfondis, des accompagnements d'occupants avant, pendant et après la réalisation des travaux, des accompagnements juridiques, des prestations de médiation, des mises à l'abri en cas de danger imminent.

2 ménages accompagnés

1 diagnostic d'occupation d'immeuble réalisé



CONTRIBUER AU REDRESSEMENT DES COPROPRIETES DEGRADEES

Les interventions publiques engagées par les collectivités territoriales en vue du redressement des copropriétés dégradées comportent des volets technique, social, financier, de gestion voire juridique qu'il s'agisse de Plans de Sauvegarde, ou encore d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat de Copropriétés Dégradées (OPAH CD). Elles appellent donc une équipe pluridisciplinaire avec des expertises pointues.

L'équipe Projets de Territoire pilote et anime ces missions en étroite collaboration avec les services Ingénierie Sociale, Ingénierie Technique et Patrimoniale de SOLIHA Yvelines Essonne. Ayant renforcé son équipe en 2020 afin d'asseoir son expertise en matière de gestion des copropriétés, l'objectif est aujourd'hui de proposer une intervention globale sur l'habitat privé avec un accompagnement sur l'ensemble des volets d'intervention (technique, juridique, gestion, financier et social) afin d'aboutir à une pérennisation des actions mises en œuvre.

L'équipe sociale peut agir notamment pour le repérage des situations, l'identification des difficultés, l'entrée au contact des ménages, la réalisation de diagnostics de situations individuelles et leur accompagnement pour le traitement des difficultés. En vue de la résorption des impayés de charges, elle peut agir par la consolidation du maintien en place des ménages ou par un accompagnement à la réalisation d'une vente et d'un projet résidentiel alternatif. La méthodologie d'accompagnement des copropriétaires en difficulté est spécifique et suppose connaissances et compétences dans le champ de l'accompagnement social mais aussi dans celui du montage d'acquisitions immobilières et du traitement des impayés d'accession à la propriété, les copropriétaires en difficulté étant très souvent également des accédants à la propriété. Les objectifs et les actions menées sont adaptées aux problématiques des sites et cadres d'intervention qui s'inscrivent très souvent dans un contexte multi partenarial complexe avec lequel il convient d'interagir.

En 2021, plusieurs Plans de Sauvegarde ont mobilisé l'équipe. Le premier concerne la Copropriété Grigny II, le second la résidence Petit-Bourg à Evry-Courcouronnes. Le suivi-animation de 3 nouveaux Plans de Sauvegarde aux Mureaux (78) a été lancé. Enfin, toujours à Grigny II, Soliha Yvelines Essonne est devenu partie prenante d'un groupement piloté par Coopexia dans le cadre de portage de lots.

Le POPAC de la CA GPS est arrivé à son terme.

Fin 2021, notre association a été sollicitée pour apporter son expertise à CDC Habitat dans le cadre de potentielles acquisitions au sein du Quartier des Pyramides à Evry-Courcouronnes

3^{EME} PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIETE GRIGNY 2



Construite dans les années 70, cette copropriété comporte plus de 5000 logements. Censée rééquilibrer le grand ensemble d'habitat social de la Grande Borne, elle s'est fortement dégradée depuis 1990. Après plusieurs interventions publiques pour essayer d'enrayer la dérive de cet ensemble immobilier, elle devient Opération de Requalification des Copropriétés dégradées d'Intérêt National (ORCOD IN) et bénéficie d'un troisième Plan de Sauvegarde en 2017.

SOLIHA Yvelines Essonne intervient sur les volets sociaux et techniques.

L'année 2021 a permis de poursuivre l'accompagnement technique des services de gestion par le service Ingénierie Technique et Patrimoniale. Les études de maîtrise d'œuvre ont été finalisées.

Des appels d'offres des travaux d'urgence sur les syndicats sous administration judiciaire ont été lancés. Les syndicats en redressement avancent à des rythmes différents liés au fonctionnement des copropriétés (vote des travaux en AG).

Cette année a vu le démarrage de la plupart des chantiers et leur accompagnement par notre équipe.

En ce qui concerne le volet social, l'année 2021 a été marquée par un recalibrage d'envergure de la mission. En effet, depuis 2017, la mission consistait à repérer des situations d'impayés de charges et à réaliser des pré-diagnostics sociaux des situations avant l'orientation des ménages vers les acteurs idoines pour le traitement des situations.

Depuis juillet 2021, SOLIHA s'est vu confier, en plus de l'identification des propriétaires occupants en impayés et des pré diagnostics socioéconomiques, la réalisation des accompagnements et la mise en œuvre des mesures de

traitement nécessaires au maintien du copropriétaire ou préalables à la vente du logement.

89 ménages accompagnés dans le cadre du traitement des impayés de charges de copropriété

Suite à la scission de la copropriété Grigny II en plusieurs syndicats de copropriété et à l'échéance prochaine du plan de Sauvegarde (avril 2022), l'EPIFIF souhaite mettre en place de nouveaux Plans de Sauvegarde individualisés à l'immeuble.

Pour maintenir un accompagnement durant la phase de transition des deux marchés et garder ainsi la dynamique créée, un nouvel avenant viendra encadrer nos interventions sur plusieurs mois.



PORTAGE DE LOTS EN COPROPRIETE - ACCOMPAGNEMENT DES OCCUPANTS DES LOGEMENTS ACQUIS



Dans le cadre de l'ORCOD de Grigny, l'EPFIF a confié à Coopexia, Administrateur de biens, la gestion des logements acquis dans le cadre de l'opération de portage des lots et à SOLIHA l'accompagnement des occupants des logements.

Dans ce cadre, SOLIHA réalise, en amont des acquisitions, des diagnostics sommaires d'occupation et des évaluations sociales visant à informer l'EPFIF de l'état d'occupation réel des logements ciblés pour une acquisition (amiable, préemption, adjudication).

Une fois les logements acquis et selon les besoins identifiés SOLIHA réalise l'accompagnement des ménages devenus locataires de l'EPF en lien avec Coopexia (traitement des impayés locatifs, ouverture de droits, désendettement pour les ex propriétaires occupants, ...).

97 Diagnostics d'occupation réalisés

40 Evaluations sociales réalisées

54 Accompagnements sociaux liés au logement engagés

PLAN DE SAUVEGARDE DE LA RESIDENCE « LE PARC DE PETIT BOURG » A EVRY COURCOURONNES



Ce Plan de Sauvegarde piloté par la ville d'Évry-Courcouronnes et la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart fait suite à une OPAH copropriété de 2012 à 2017. Depuis 2019, l'équipe SOLIHA

Yvelines Essonne intervient sur les volets social et technique.

Il s'agit du repérage des situations d'impayés de charges, de la mobilisation et de l'accompagnement des ménages pour le traitement de cet impayé. Cette mission principale a été complétée depuis fin 2020 par une mission d'accompagnement au relogement de ménages ayant vendu leur logement à un bailleur social intervenant dans le cadre d'une mission de portage de lots (3 familles suivies en 2021 dont un relogement effectué).

Sur le volet technique, 2021 aura vu la validation en assemblée générale des travaux de sécurité et des travaux de raccordement au chauffage urbain. Cette année aura aussi permis l'obtention de subventions exceptionnelles (100 % HT) de la part de l'Anah pour permettre la réalisation des travaux d'urgence après mise en demeure de la ville d'Évry-Courcouronnes à l'encontre de la copropriété. De leur côté, les travaux de raccordement au réseau de chaleur sont intégralement pris en charge par la société exploitante et l'agglomération.

L'année 2022 sera consacrée à la recherche de solutions de préfinancement des aides pour permettre la réalisation effective des travaux.



45 ménages accompagnés au titre de la résorption des impayés de charges – **3** au titre du relogement.

PLAN DE SAUVEGARDE DE 3 COPROPRIETES AUX MUREAUX



Il s'agit ici de la seconde phase de notre mission. D'une durée de 5 années, elle fait suite à l'étude pré-opérationnelle et à la rédaction des conventions réalisées sur 2021.

Cette phase concerne le suivi-animation de trois Plans de Sauvegarde. Leur objectif : accompagner les copropriétés à la réalisation des travaux de réhabilitation globale de l'immeuble. Ces travaux comprennent des travaux de sécurité (balcons, incendie) ainsi que des travaux de rénovation énergétique (maîtrise des charges, amélioration du confort, revalorisation du patrimoine).

Pour ce faire plusieurs actions structurantes sont et seront mises en œuvre

- Actions de communication et de sensibilisation pour une mobilisation des copropriétaires
- Accompagnement à la définition et à la mise en œuvre des travaux
- Accompagnement financier et administratif
- Accompagnement au fonctionnement des instances de gestion et au redressement financier des syndicats
- Accompagnement social des copropriétaires.



Prise de Notes





