

Rapport d'activité

2022



LE MOT DU PRESIDENT



Jean-Pierre SCHAEFER
PRESIDENT de
SOLIHA Yvelines Essonne

Tout comme en 2021, l'activité de SOLIHA Yvelines Essonne fut intense en 2022. Conformément à son ancrage territorial, SOLIHA s'est déployée sur les territoires de ses deux départements de compétence en assurant ses cinq missions, en phase avec les attentes des services de l'Etat, des collectivités locales et des autres partenaires de l'habitat et de l'action sociale.

L'accompagnement et le maintien dans leur logement des personnes âgées et/ou handicapées est un sujet majeur en France, compte tenu du très haut niveau sanitaire atteint dans notre pays. Le mouvement SOLIHA est positionné de longue date sur cette thématique avec des équipes expérimentées. Sur Yvelines-Essonne l'activité en 2022 fut importante. Dans le même temps, il s'agit d'une des compétences majeures des départements. Le choix du Conseil Départemental des Yvelines d'internaliser dans ses services la question des travaux d'adaptation va conduire à revoir profondément la mission que nous effectuions pour leur compte.

L'année 2023 sera une année de transition à cet égard, et nous resterons attentifs aux besoins qui pourront continuer d'être exprimés par le département des Yvelines et les autres partenaires. En effet, l'atteinte d'objectifs quantitatifs ambitieux, tout en restant vraiment à l'écoute des demandes de chaque personne concernée, nécessite des approches multiples, dans lesquelles les équipes de SOLIHA sont en mesure de montrer à la fois leur efficacité technique et leur sens de l'humain.

L'activité de gestion locative de SOLIHA rentre dans le cadre d'un de nos agréments relevant des services d'intérêt général. Conjointement avec d'autres associations, nous contribuons, au côté des grands partenaires du locatif social, à assurer une mission d'offre en logement bon marché en habitat diffus, au travers de plusieurs missions. D'une part l'importante action d'intermédiation locative SOLIBAIL, pilotée par la DRIHL permet d'offrir à près de deux cents ménages un logement en secteur locatif privé. Bénéficiant d'un suivi social, combinant des aides à la personne et une aide spécifique, ces ménages peuvent ainsi démontrer leur capacité à accéder à un logement en autonomie. Du côté des bailleurs, ce dispositif, sans équivalent dans les pays comparables pour des zones de marché en grande tension, permet de montrer qu'on peut s'inscrire dans un fonctionnement de marché immobilier tout en assurant une offre en logement pour les ménages à revenus faibles ou modestes. Et ceci avec des aides mobilisées qui restent raisonnables dans le contexte actuel des finances publiques.

Une mission particulière porte sur l'autonomisation des jeunes majeurs, une situation qui est souvent inconfortable pour des personnes fragilisées qui sont généralement démunies d'appui familiaux.

Avec une quarantaine de logements gérés par SOLIHA dans le cadre de « Baux A Réhabilitation », nous assurons pour les collectivités locales un rôle très utile. Cette offre en logements est extrêmement diffuse dans des territoires où l'offre locative, sociale ou abordable, est très faible voire absente. En outre, nous contribuons ainsi à valoriser la fonction habitat dans des cœurs de bourgs. Cette responsabilité quasi patrimoniale donne des charges de travail importantes à la fois techniques et sociales à nos équipes sur un parc qui est par structure à l'opposé de toute notion d'économie d'échelle. C'est précisément cette notion de travail « artisanal » qui justifie l'existence d'organisation de statut associatif combinant les approches techniques et sociales comme SOLIHA.

Une page va se tourner en 2023 avec l'annonce mi 2022 par le département de l'Essonne du non renouvellement de notre bail dans la Maison Départementale de l'Habitat du boulevard de l'Ecoute s'il pleut, un des ruisseaux les plus romantiques de l'Île de France. Le choix du Département de regrouper plusieurs de ses services dans ce bâtiment nous conduit à rechercher pour 2023 une nouvelle implantation ce qui mobilise depuis le début de l'année 2023 notre secrétaire générale et les équipes basées à Evry. Nous aurons à cœur de retrouver une implantation nous permettant de continuer à rayonner sur l'ensemble de l'Essonne, dans de bonnes conditions de travail pour nos équipes et de bonnes conditions d'accueil pour les essonniens et pour nos partenaires locaux.

La diversité des actions menées par SOLIHA Yvelines Essonne impose de recourir à des personnels qualifiés, couvrant une grande variété du champ de l'habitat, depuis les formations techniques jusqu'aux aspects sociaux et sanitaires. Comme dans d'autres domaines de l'action sociale, les recrutements s'avèrent difficiles, dans un marché où les profils que nous recherchons sont très demandés.

Sur le plan économique et financier l'année 2022 s'accompagne d'un résultat excédentaire, fruit de l'efficacité du travail mené par toute l'équipe de SOLIHA Yvelines Essonne. Il faut aussi y voir une suite heureuse du travail de fusion des deux équipes départementales, fusion menée avec attention sous la présidence d'Henri JANNET. Il assura pendant

11 années la présidence et nous pouvons le remercier pour son investissement et son dévouement à notre Association. SOLIHA Yvelines Essonne dispose d'une situation économique et financière saine qui va lui permettre d'aborder une période qui risque de voir se multiplier les contraintes de tous ordres.

Contribuer à améliorer significativement la performance énergétique dans le parc existant, poursuivre des missions sociales complexes auprès de publics variés, tout en restant soumis à des tensions accrues sur les apports financiers de l'Etat comme des collectivités locales sera un défi important pour l'année 2023 et sans doute les années suivantes. SOLIHA Yvelines Essonne, en lien avec les autres associations du mouvement SOLIHA et l'appui de ses nombreux partenaires de l'habitat s'engage à relever ce défi.



Président
SOLIHA Yvelines Essonne

SOMMAIRE

SOLIHA Yvelines Essonne, une association porteuse de l'intérêt général	6
Agréée 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 2022	8
Le financement de l'activité de SOLIHA Yvelines Essonne	9
Des changements structurants pour notre avenir	10
Mieux valoriser nos savoir-faire	10
Etre force de propositions	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 Ablis	12
Etude pré-opérationnelle Saint-Arnoult-en-Yvelines	12
Etude pré-opérationnelle Volet Habitat ORT Communauté d'Agglomération Paris-Saclay	12
Etude pré-opérationnelle « Petites Villes de Demain » Houdan	13
Etude pré-opérationnelle d'OPAH CD Verneuil-sur-Seine	13
Accompagner les collectivités à la requalification de leur centre-ville	14
Mission de communication pour le déploiement de la stratégie habitat, Ville de Mantes-la-Jolie (78)	14
Suivi Animation d'OPAH RU Les Mureaux (78)	14
Suivi Animation d'OPAH RU Meulan et Limay (78)	15
Massifier la rénovation énergétique et accompagner les particuliers	16
Le PIG Yvelinois	16
Le PIG du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français	16
L'OPAH n° 2 Paris Saclay	17
Des interventions en secteur « diffus »	17
Focus sur l'habitation individuelle	18
Focus en copropriété	18
Les financeurs	19
Partenariat GRDF – Réduire la précarité énergétique	19
Adapter les logements à la dépendance et au handicap	20
Sensibiliser au bien vieillir chez soi	22

Favoriser l'accès au logement des plus modestes 23

Développer une offre de logement à coût abordable et la gérer 23

Monter des opérations d'habitat d'insertion	23
Prospecter et capter des logements pour l'Intermédiation Locative (IML)	24
Inciter et accompagner les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation	24
Gérer le parc de logements	25

Accompagner la trajectoire résidentielle des ménages fragiles 26

Des interventions en secteur diffus auprès de publics vulnérables	26
Accompagner et réaliser le relogement des locataires	27
Accompagner des locataires concernés par des travaux de réhabilitation	28
Intervenir auprès des communautés des Gens du Voyage	28

Lutter contre l'habitat indigne 30

De l'aide à la décision... 30

L'accompagnement au repérage et à la transmission des situations, l'exemple de la mission ARS (91)	30
Les diagnostics CAF décence, un outil coercitif	30

...à l'accompagnement des familles 31

Habitat Indigne, Accompagnement Vers et Dans le Logement des ménages (AVDL)	31
Travaux d'Office, prise en charge de mesures d'accompagnement sanitaire et social de ménages	31

Contribuer au redressement des copropriétés dégradées 32

3 ^{ème} Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny 2	32
Portage de lots en copropriété – Accompagnement des occupants des logements acquis	33
Plan de Sauvegarde de la résidence « le Parc de Petit Bourg » à Evry-Courcouronnes	33
Plan de Sauvegarde de 3 copropriétés aux Mureaux	34
Plan de Sauvegarde copropriété « Jupiter » à Mantes-la-Jolie	34
Suivi Animation d'OPAH-CD OPAH 3 du canal à Evry-Courcouronnes	34

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

AGREEE PAR L'ÉTAT

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 167 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

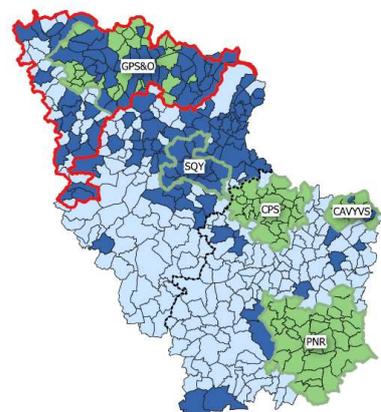
La conduite de projets de territoire

L'accompagnement social des personnes

La gestion locative sociale

La production d'habitat d'insertion

Convention de Service Social d'Intérêt Général et marchés en 2022



PIG
Conventions / Contrats Communes / AO
EPCI/PNR
----- Limite 78/91

0 10 20 km

UNE GOUVERNANCE EGALEMENT ANCRÉE AU TERRITOIRE

LES 21 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

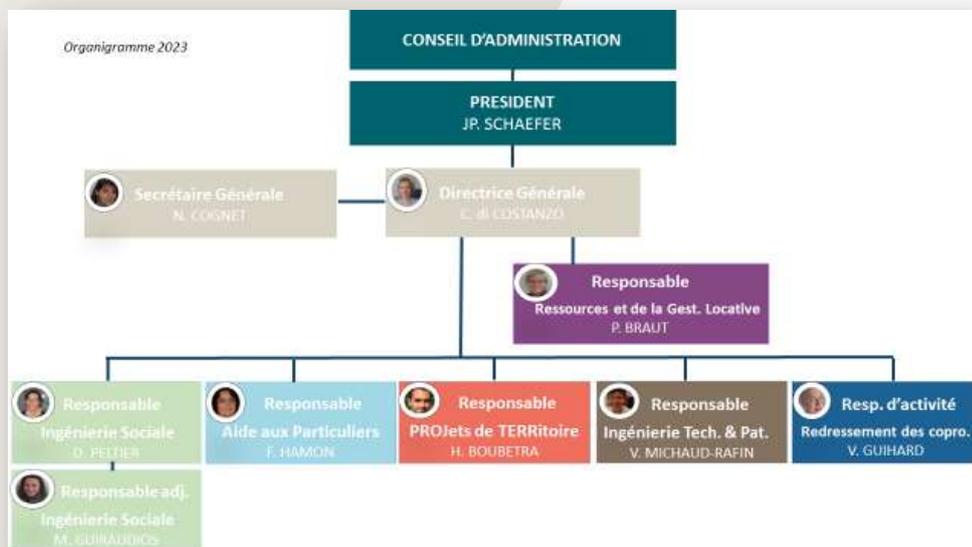
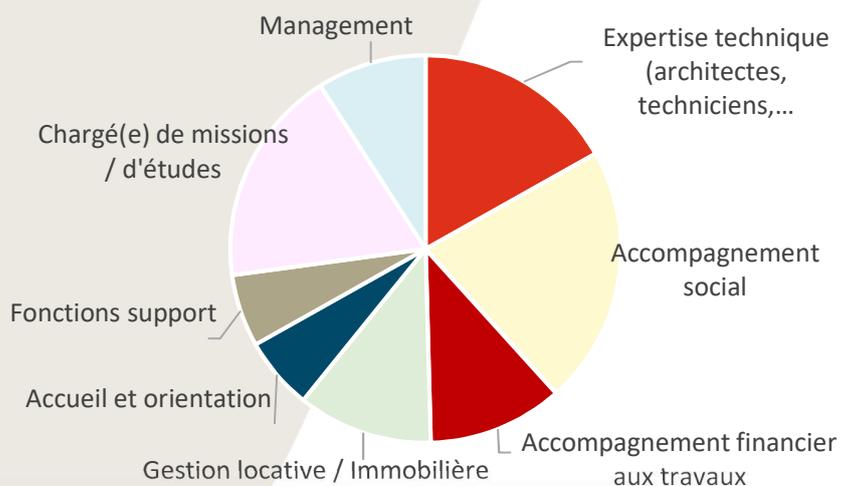
- **M. Jean-Pierre SCHAEFER, Président**
- **M. Michel BANCAL, Vice-Président**, représentant de la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines
- **M. Michel BRIL, Secrétaire**, ancien représentant de la Caisse d'Épargne
- **M. Henri JANNET, Trésorier**
- M. Damien ALLOUCH, Conseiller Départemental de l'Essonne, Maire d'Épinay-sous-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. 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 2022, l'équipe était composée de 56 salariés représentant 53,83 ETP auxquels se rajoutent 2 salariés en alternance.

L'organisation du service Projets de Territoire a évolué fin 2022 et début 2023 pour tenir compte des nouvelles missions remportées.

 **67 %**  **33 %**



NOS CHIFFRES CLES EN 2022



3 561

Ménages renseignés et orientés dans le cadre de leur projet de travaux



10 800

Ménages accompagnés dans l'amélioration de leur habitat
Dont 9600 dans 101 copropriétés



1 807

Visites techniques



22,9 M€ de travaux générés et
18,5 M€ subventions mobilisées



2 385

Personnes accompagnées sur le volet social



44 Diagnostics décence avant/après travaux
1 formation des professionnels



139

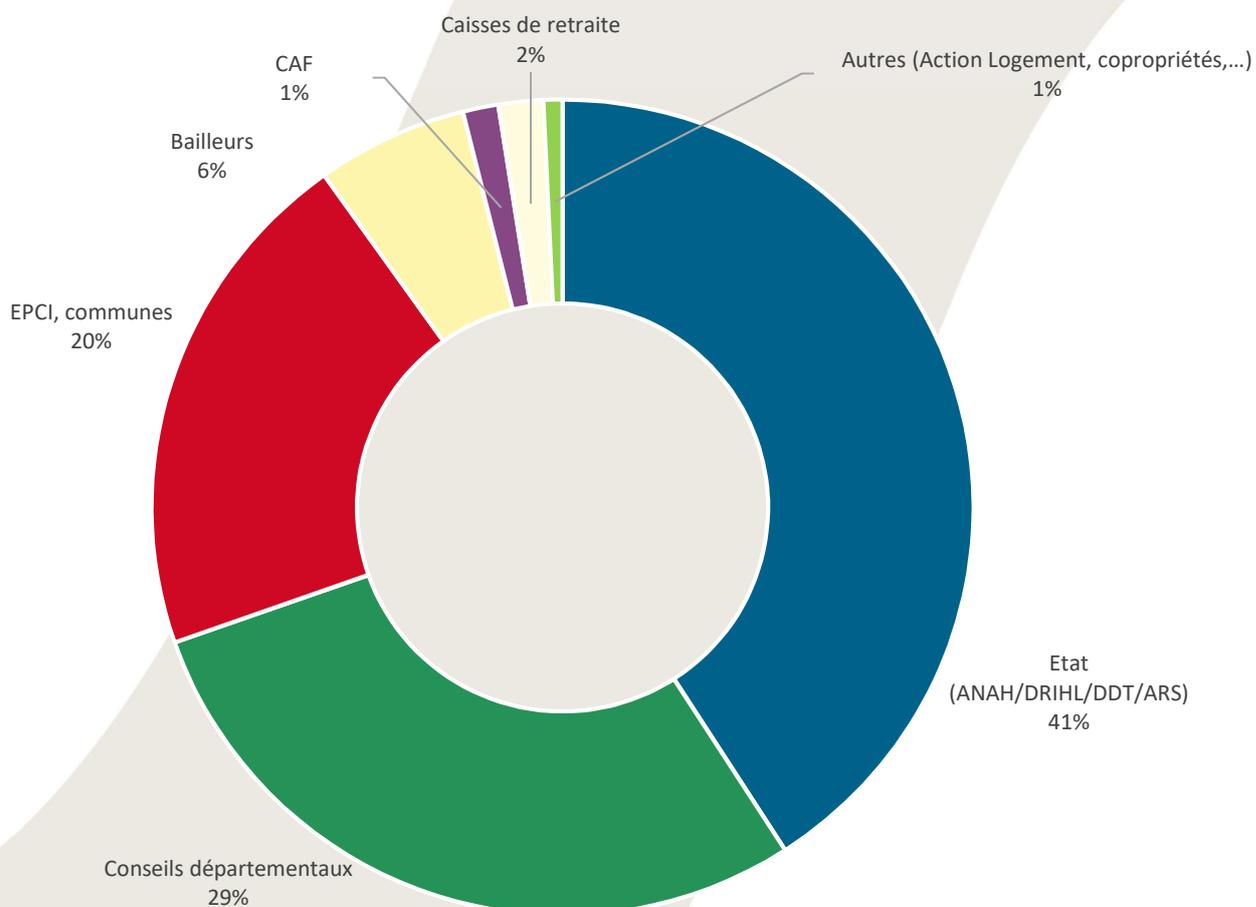
Nouvelles solutions de relogements



237 logements et **43** chambres gérés

Produits des activités 2022
En % du Chiffre d'Affaires (hors loyers)

Répartition des financeurs



DES CHANGEMENTS STRUCTURANTS POUR NOTRE AVENIR

L'année 2022 a été marquée par quatre annonces synonymes de changements importants pour notre avenir :

- 1) Le 18 février 2022, le premier Ministre Jean Castex annonce la mise en place du SEGUR dans le travail social. Plusieurs mois ont été nécessaires pour le traduire en éléments opérationnels de revalorisation des salaires des travailleurs sociaux.
- 2) Le 30 juin 2022, le Conseil Départemental de l'Essonne nous annonce la fin du bail de nos locaux d'Evry dans lesquels nous nous étions installés à sa demande depuis 2009. Le 1^{er} septembre 2023, notre agence sera localisée à Ris-Orangis.
- 3) Le 10 octobre 2022, l'Agence Autonomy, qui pilote désormais la politique départementale du 78 sur le handicap et l'autonomie nous annonce que le PIG attendu pour 2023 sera finalement intégralement internalisé. Cela met fin à plus de 30 ans de partenariat.
- 4) Pour accélérer la massification de la rénovation énergétique, l'ANAH annonce la mise en place en 2023 de « Mon Accompagnateur Rénov » qui va bouleverser l'accompagnement des ménages.

MIEUX VALORISER NOS SAVOIR-FAIRE

Les évolutions dans le domaine de la rénovation énergétique ont amené de nombreux partenaires et collectivités à nous solliciter pour participer à des forums et tenir des stands.

L'équipe s'est donc mobilisée à une dizaine de reprises, dont de manière intensive à l'automne 2022.



C'est également avec fierté que notre association est intervenue à la première Journée du travail Social organisée par le Mouvement SOLIHA.

1^{re} JOURNÉE NATIONALE DU TRAVAIL SOCIAL



ÊTRE FORCE DE PROPOSITIONS

SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi son implication au sein de CIL (CAVYVS, GPS), de P DALHPD (78 et 91), sans oublier les Conseils d'administration des ADIL des 2 départements et de l'ALEC SQY.

UNE BONNE DYNAMIQUE DE REPONSE AUX CONSULTATIONS

L'année 2022 a été toute aussi dynamique en matière de réponses à des consultations et des marchés publics avec l'établissement de 97 propositions, dont 70 sont le fruit de consultations de gré à gré, signes de reconnaissance de la qualité du travail de l'équipe. 46 sont des contrats d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage à destination de copropriétés.

Les appels d'offres ont concerné majoritairement le service Projet de Territoire.

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, certains avaient été déclarés infructueux en 2022. Ils ont été relancés en 2023.

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 s'est déroulée sur plus de 6 mois.



SOLIHA Yvelines Essonne présent à Carrières-sous-Poissy (78) Forum Ma Maison Ecologique
06/10/22
Rénovation énergétique
ACTUALITÉ



SEMAINE BLEUE : SOLIHA Yvelines Essonne présent à Noisy-le-Roi (78) le 7 octobre
04/10/22
Adaptation logement
ACTUALITÉ



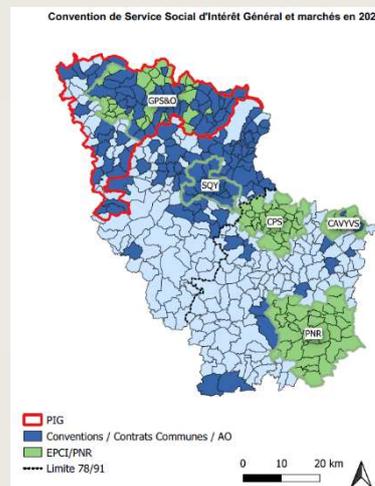
SOLIHA Yvelines Essonne présent le 1er octobre au Village Développement Durable à Lisses (91)
30/09/22
Rénovation énergétique
ACTUALITÉ

PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Une nouvelle fois, l'année 2022 a été marquée par de nouvelles annonces d'évolution des dispositifs ANAH en matière d'accompagnement des particuliers (rénovation énergétique et adaptation des logements). L'objectif vise à poursuivre la massification du nombre de logements rénovés. De nouveaux cadres d'intervention devraient être opérationnels au 1^{er} janvier 2024, questionnant l'ambition souhaitée (rénovation globale versus réalisation d'un ou deux types de travaux). Ces évolutions mettent à mal une nouvelle fois les politiques volontaristes des collectivités ; alors même qu'elles ont le plus souvent adapté le règlement des aides pour essayer de contenir le reste à charge des ménages pénalisés par les hausses importantes du coût des travaux.

Dans les Yvelines, le programme SARE, s'est déployé sous l'égide du Conseil Départemental. SOLIHA Yvelines Essonne est ainsi devenu opérateur SARE en copropriété. L'Agence interdépartementale 78-92 de l'Autonomie a pris le relais du Conseil Départemental des Yvelines dans le domaine notamment de l'adaptation des logements. A la surprise des acteurs locaux, dont SOLIHA Yvelines Essonne, l'agence a décidé d'internaliser les activités d'accompagnement technique, social et financier des personnes âgées et/ou handicapées, courant 2023.

L'année 2022 a été également marquée par de nouveaux marchés remportés, dont certains ne se sont finalement lancés qu'en fin d'année.



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 finalisée en 2022.

En 2022, cinq nouvelles études ont été remportées et engagées, préalables indispensables à la mise en œuvre d'un dispositif public de type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) RU (Renouvellement Urbain), CD (Copropriétés dégradées) ou PDS (Plan de Sauvegarde) en copropriété.

Dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain », 3 études ont été lancées sur les Yvelines, en groupement avec CITALLIOS (mandataire), FGN CONSEIL et SOLIHA Yvelines Essonne.

Sur l'Essonne, l'étude sur le territoire de la Communauté de Paris-Saclay consistant à l'élaboration de la partie Habitat de l'ORT se poursuit non sans difficultés. Il en est de même pour l'étude pré-opérationnelle de 5 copropriétés en difficulté à Epinay-sous-Sénart. Une nouvelle étude emblématique a été remportée sur 4 copropriétés mixtes à Verneuil-sur-Seine. Elles font parties des ensembles immobiliers dits des « Briques Rouges » dans lesquels le bailleur social 1001 Vies Habitat est propriétaire de nombreux logements, voire parfois syndic de copropriété.

ETUDE STRATEGIE HABITAT (78)



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.

Après la définition des axes d'intervention (Lutte contre l'Habitat Indigne, intervention en centres anciens, mobiliser les logements vacants, accompagner les

copropriétés), les propositions finales de la stratégie territoriale « Habitat » de GPS&O ont pu être validées en 2022.



ETUDES PRE-OPERATIONNELLES - COPROPRIETES EN DIFFICULTE (91)



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 s'est poursuivie en 2022 afin de définir le dispositif (OPAH Copropriété Dégradée ou Plan de Sauvegarde) le plus adapté au redressement pérenne de ces immeubles.



Pour cela, un chiffrage précis du coût des dispositifs et le calibrage de l'ingénierie financière ont été proposés.

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE ABLIS (78)



Dans le cadre du Programme National « Petites Villes de Demain », la commune d'Ablis en lien avec Rambouillet Territoires, a lancé une étude pré opérationnelle d'habitat ancien dégradé.

Le Groupement CITALLIOS / FGN Conseils / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne a remporté le marché.

La mission va consister à définir les enjeux et les besoins sur le centre-ville d'Ablis, et à proposer un plan d'action accompagné d'une boîte à outils.

Lancés en fin d'année, l'arpentage et les diagnostics multicritères seront réalisés en 2023.



ETUDE PRE-OPERATIONNELLE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES (78)



Dans le cadre du Programme National « Petites Villes de Demain », la commune de Saint-Arnault, en lien avec Rambouillet Territoires, a lancé une étude pré opérationnelle d'habitat ancien dégradé.

Le Groupement CITALLIOS / FGN Conseils / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne a remporté le marché.

Notre mission consiste à définir précisément les enjeux et les besoins sur le centre-ville de Saint-Arnault. Un plan d'action et une boîte à outils devraient être proposés.

L'étude apporte ainsi le cadre d'intervention à déployer : enjeux, stratégie d'intervention, confirmation du périmètre, adresses, objectifs opérationnels, moyens humains et financiers, acteurs et partenariats à mobiliser.

En 2022, sur la base d'un repérage statistique et d'un diagnostic « en marchant », plusieurs immeubles en difficulté ont pu être identifiés et ont fait l'objet d'investigations en vue de la réalisation de 3 diagnostics multicritères.



ETUDE PRE-OPERATIONNELLE VOLET HABITAT DE L'ORT CPS (91)



Dans le cadre du lancement de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la Communauté Paris-Saclay, la mission consiste à conduire une étude Habitat sur les secteurs d'intervention déterminés de l'ORT. Il s'agit d'identifier les centres-urbains ayant des problématiques d'habitat dégradé, en lien avec la problématique de commerces des communes.

Dans ces secteurs, des solutions, dispositifs et outils à déployer sont à proposer en articulation avec la stratégie globale d'intervention sur le parc privé, en lien avec l'OPAH, le Programme Local de l'Habitat, le PCAET et le Guichet unique de la rénovation énergétique.



Après une analyse statistique et un arpentage de terrain permettant de définir les secteurs à enjeu, l'étude consiste en la réalisation de 10 diagnostics multicritères sur deux villes pré-identifiées : Massy,

commune centre de l'agglomération et Longjumeau. La réalisation des arpentages et des diagnostics permet de définir précisément le besoin et les modalités opérationnelles pour répondre aux enjeux.

Au-delà des deux villes identifiées, les indicateurs d'analyses ont mis en évidence une fragilité des centres-urbains de l'ensemble du secteur de la RN 20 où l'étude se poursuivra. L'objectif est de définir les modalités d'intervention à l'échelle de l'agglomération.

Toutefois, leur bonne réalisation est conditionnée à un portage par les communes.



ETUDE PRE-OPERATIONNELLE PDV HOUDAN (78)



Dans le cadre du Programme National « Petites Villes de Demain », la commune de Houdan, en lien avec Rambouillet Territoires, a lancé une étude pré opérationnelle d'habitat ancien dégradé.

Le Groupement CITALLIOS / FGN Conseils / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne a remporté le marché.

Notre mission consiste à définir les enjeux et les besoins sur le centre-ville de Houdan, à proposer un plan d'action ainsi que les dispositifs opérationnels les plus adaptés aux enjeux et à la capacité financière de la ville.

En 2022, l'analyse statistique a débuté. Elle devra être corroborée par un arpentage de terrain. A l'issue, plusieurs immeubles dégradés ou en voie de dégradation pourront être identifiés et feront l'objet d'investigations approfondies en vue de la réalisation de diagnostics multicritères.

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH-CD VERNEUIL –SUR- SEINE (78)



Dans une volonté de réhabilitation de quatre copropriétés des « Briques rouges » implantées à Verneuil-sur-Seine, la Ville avec l'appui de la CU GPSEO a lancé une étude pré-opérationnelle en septembre 2022.

L'objectif de cette mission est de définir les besoins en termes de travaux, les capacités financières des syndicats, et les possibilités de financements de l'Etat et des collectivités dans le cadre d'un dispositif approprié (type OPAH Copropriété Dégradée).

La mission consiste à identifier les difficultés actuelles et à venir, les besoins et les leviers à mobiliser pour assurer la réhabilitation des immeubles sans préjudice majeur, notamment financier, pour les syndicats et les copropriétaires. Le montant pressenti des travaux devrait être important.

Spécificité sur cette opération, les 4 copropriétés sont « mixtes », c'est-à-dire avec la présence d'un bailleur social propriétaire majoritaire (1001 vie Habitat), parfois même syndic des immeubles.

La réalisation de ce diagnostic et la mise en œuvre d'un projet de réhabilitation impliquera donc nécessairement un travail partenarial entre syndicats, bailleur social, copropriétaires, collectivités (Commune/Communauté Urbaine), financeurs et autres partenaires mobilisables.

L'année 2023 va être dévolue à :

- la finalisation du diagnostic multicritères,
- la présentation de scénarios d'actions chiffrés, y compris aux financeurs potentiels afin de mobiliser des aides spécifiques,
- l'élaboration de la stratégie d'intervention déclinée dans le cadre d'une convention.

« Parc Noir »
362 logements dont 223 au bailleur social
9 bâtiments, maisons et commerces



« Garenne Etang »
793 logements dont 395 au bailleur social
16 bâtiments et commerces



« Pâtures »
189 logements dont 110 au bailleur social
5 bâtiments

« Bazincourt - Le Manoir »
107 logements dont 61 bailleur social
5 bâtiments



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.

L'année 2022 a été marquée par deux nouvelles OPAH RU remportées à Meulan et Limay.

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 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 et tout au long de l'année 2022. Les objectifs de cette mission étaient 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 s'est appuyée sur :

- l'envoi de 2757 courriers sur 3 secteurs du Centre-ville
- et la tenue de permanences (bi)-hebdomadaires pour apporter des renseignements techniques, administratifs et financiers aux propriétaires. 175 réponses ont pu être ainsi apportées.

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.

Sur le territoire de l'OPAH RU, 3 situations d'habitat indigne ont été traitées en mobilisant également un autre dispositif opérationnel à savoir un accompagnement sanitaire et social pour une mise à l'abri et la prise en charge des frais d'hébergement afférents et un Accompagnement vers et dans le logement pour des ménages dont le logement insalubre a été acquis par la Ville.

La première année de l'OPAH-RU a permis de rédiger le règlement des aides de la ville des Mureaux, d'établir la stratégie de communication à conduire, de confirmer les enjeux sur les adresses dégradées et de finaliser certains dossiers issus de l'OPAH précédente.

Quelques chiffres illustrent le travail accompli : une trentaine de courriers transmis, 22 permanences tenues, 1 réunion publique, 3 articles rédigés, 20 dossiers déposés (diffus), 4 visites techniques, 19 réunions avec les instances de gestion des copropriétés ...



L'adresse emblématique du dispositif est la résidence Esteves, situé au 10-12 rue Paul Doumer. Elle s'est dégradée au fil du temps malgré l'accompagnement en dispositif depuis plus de 10 ans. Notre équipe l'accompagne dans la négociation des financements et l'élaboration du projet technique, pour un vote des travaux prévus en 2023.

SUIVI-ANIMATION D'OPAH RU DES CENTRES-VILLES DE MEULAN ET LIMAY



La Communauté Urbaine GPS&O a lancé un marché conjoint pour le suivi-animation de deux OPAH-RU sur les territoires de Meulan-en-Yvelines et de Limay. Le Groupement SOLIHA Yvelines Essonne / CITALLIOS a remporté le marché, permettant d'accroître notre intervention sur le territoire. Le lancement de la mission au dernier trimestre 2022 a permis à l'équipe de présenter l'organisation et la méthodologie, avec un premier travail de réalisation des outils de communication et de reporting. En 2023, il est prévu de corroborer les adresses identifiées sur la convention via la réalisation d'une vingtaine de diagnostics multicritères afin d'intégrer un volet « Copropriété Dégradée » à la convention d'OPAH-RU.

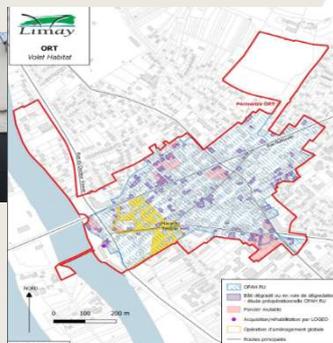
D'une durée de 5 ans. Il s'agit ici de mener et d'animer deux dispositifs d'OPAH-RU mis en place pour le traitement de l'habitat privé dégradé au niveau des centres-villes de Meulan-en-Yvelines et de Limay.

Les périmètres d'intervention couvrent une partie importante des deux villes. Une vingtaine d'adresses préalablement identifiées feront l'objet d'un suivi renforcé suite à la réalisation des diagnostics multicritères complémentaires sur la première année de la mission.

Sur les périmètres d'intervention, les missions attendues sont diverses :

- Animation, information, communication.
- 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.

Au-delà des missions à conduire, l'enjeu consiste à réaliser une réhabilitation préservant les bâtis reconnus d'intérêt patrimonial, avec une subvention spécifique d'aide au ravalement de façades.



MASSIFER LA RENOVATION ENERGETIQUE ET ACCOMPAGNER LES PARTICULIERS

SOLIHA Yvelines Essonne s'est adaptée 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 syndic 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. En 2022, le département a réinternalisé le volet communication.

SOLIHA Yvelines Essonne intervient sur le territoire du Nord des Yvelines : Communauté Urbaine de Grand Paris Seine et Oise, Communauté de Communes Les Portes de l'Ile 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 Rénovation Energétique** 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,
- Le versement de l'aide
- 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 PIG Yvelinois

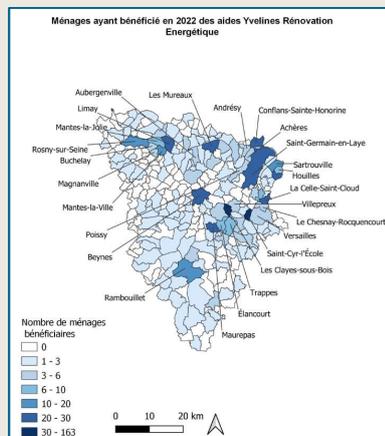
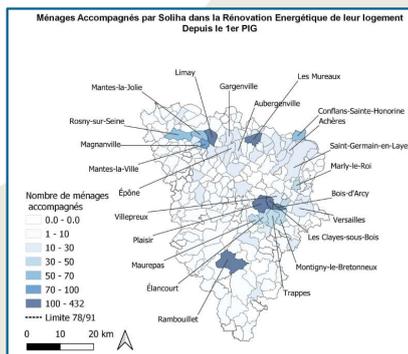
- 285 projets de travaux financés
- Gain énergétique moyen de 50%
- 9,2 M € de travaux et 5,47 M€ de subventions mobilisées

La contribution des aides Yvelines Habiter Mieux

- 822 projets de travaux financés
- 725 projets terminés
- 3,3 M€ d'aides octroyées, 2,3M€ d'aides versées

Le PNR DU GATINAIS FRANCAIS

- 65 projets de travaux financés, dont 71 % avec recours aux éco matériaux ou énergies renouvelables
- 2,1 M€ de travaux et 1,3 M€ de subventions mobilisées



Isolation des murs par l'extérieur en laine de bois
Janville-sur-Juine – PNR Gâtinais



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 2022 a été l'occasion de déposer les premières copropriétés dont l'accompagnement a débuté dans l'OPAH 2. L'intervention dans le cadre de l'OPAH a été plus soutenue malgré le contexte de forte inflation et des coûts de réhabilitation en hausse ce qui a réduit considérablement les capacités financières des ménages et a eu tendance à augmenter les restes à charge après subvention à un niveau assez élevé.

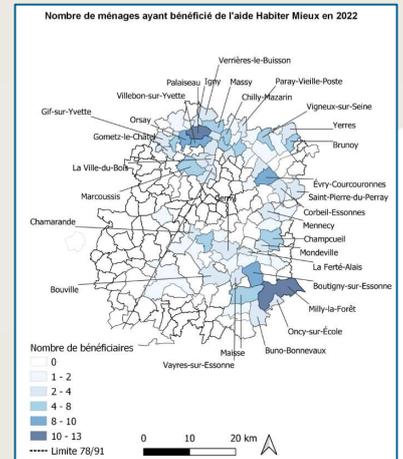
L'OPAH 2 de la CPS

- 493 dossiers déposés
- 9.2 M € de travaux et 4.1 M € de subventions mobilisées



DES INTERVENTIONS EN SECTEUR « DIFFUS »

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



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

Le Programme Habiter Mieux en diffus

- 73 projets de travaux financés
- 2,3 M € de travaux et 1,4 M € de subventions mobilisées

2 249 dossiers ouverts, **60 %** pour des travaux de rénovation énergétique

1 581 dossiers ont bénéficié d'un accord de financement, **371** pour des travaux d'adaptation.

22,9M€ de travaux et **18,26 M€** de subventions

FOCUS SUR L'HABITATION INDIVIDUELLE



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

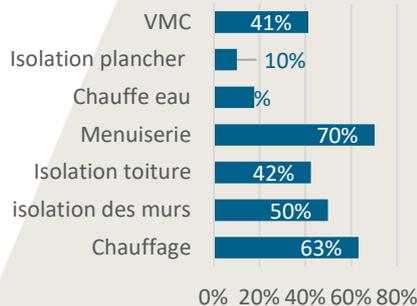


Les bouquets les plus fréquents en habitat individuel sont :

- 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 augmentation de l'isolation du remplacement des équipements de chauffage et/ou d'ÉCS.

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 aujourd'hui de 25% du montant de la quote-part plafonnée à 25 000 € quels que soient le statut et le niveau de ressources. Elle est accompagnée d'une prime de 1 500 à 3 000 € pour les plus modestes. Parce qu'elle bénéficie à l'ensemble des copropriétaires, cette aide constitue une incitation forte au vote mais peut mettre

Une belle dynamique en copropriété

Compte tenu des évolutions de financement de l'ingénierie, SOLIHA Yvelines Essonne a proposé en 2022 : **46 devis pour un montant de 649 k€ représentant 2 855 logements. 43 % d'entre eux ont été acceptés.**

en difficulté les ménages aux ressources modestes qui voient leurs subventions diminuer de façon importante.

Dans les Yvelines l'accompagnement des copropriétés est financé par le département dans le cadre du SARE. Ce dispositif se substitue au PIG et permet un accompagnement gratuit des copropriétés de moins de 50 lots.

Sur le reste du territoire à l'exception des copropriétés en dispositif, l'accompagnement fait désormais l'objet d'un contrat d'AMO financé à hauteur de 30 % par l'ANAH.

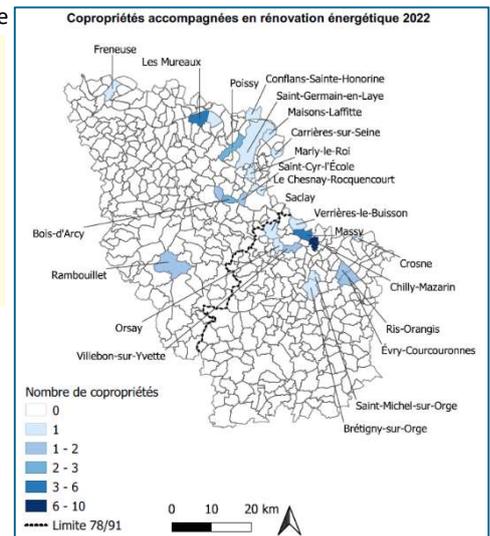
L'accompagnement en copropriété se déroule de la façon suivante :

- Présentation des aides et de notre proposition d'accompagnement au syndic 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

Après une pause en 2021 pour adapter les projets de travaux aux nouvelles modalités d'aides financières, 12 copropriétés, accompagnées par SOLIHA Yvelines Essonne, ont voté des travaux en 2022.

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 **33 110 €/logement**



LES FINANCEURS

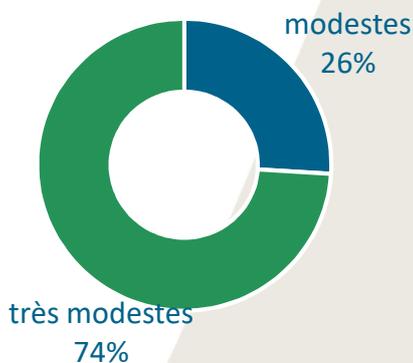
Le principal financeur du programme Habiter Mieux est l'ANAH quel que soit le territoire. Les Conseils Départementaux jouent également un rôle essentiel dans la dynamique de rénovation énergétique en tant que second financeur. Les très bons résultats obtenus dans les Yvelines découlent d'une politique 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.

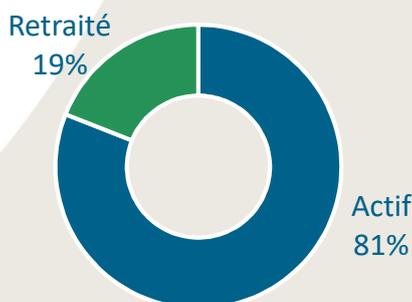
Malgré une augmentation des plafonds de travaux de l'ANAH et un ajustement des financements départementaux, les restes à charge augmentent de façon importante

compte tenu de l'inflation et de la suppression de l'aide ASE en juillet 2022. Dans l'Essonne le montant de l'apport personnel est en moyenne de 12 444 € pour les travaux d'énergie en habitat individuel et 14 287 € dans les Yvelines. L'accroissement des restes à charge et le contexte économique incertain freinent les propriétaires dans leurs projets.

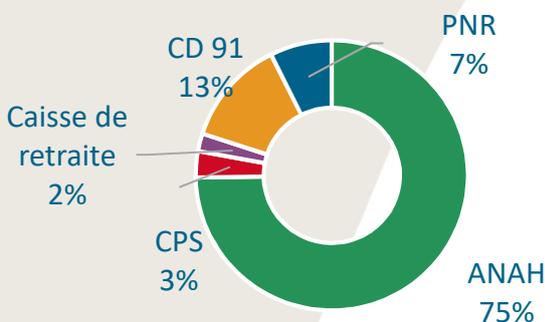
Niveau de ressources des ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux



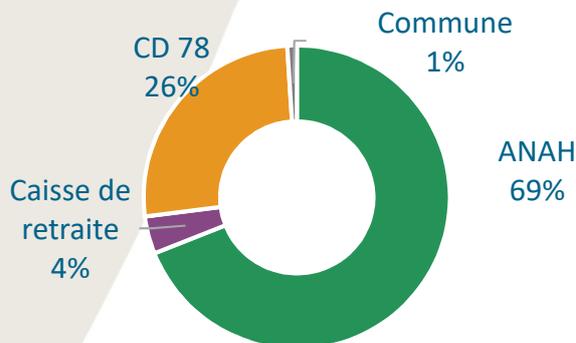
Statut des bénéficiaires du programme Habiter Mieux



Financement du programme Habiter Mieux en Essonne



Financement de la rénovation énergétique dans les Yvelines



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.

En 2022, ce partenariat nous a permis de :

- réaliser 7 diagnostics gaz gratuits pour les ménages accompagnés.
- bénéficier d'un complément de financement de l'ingénierie d'accompagnement aux travaux

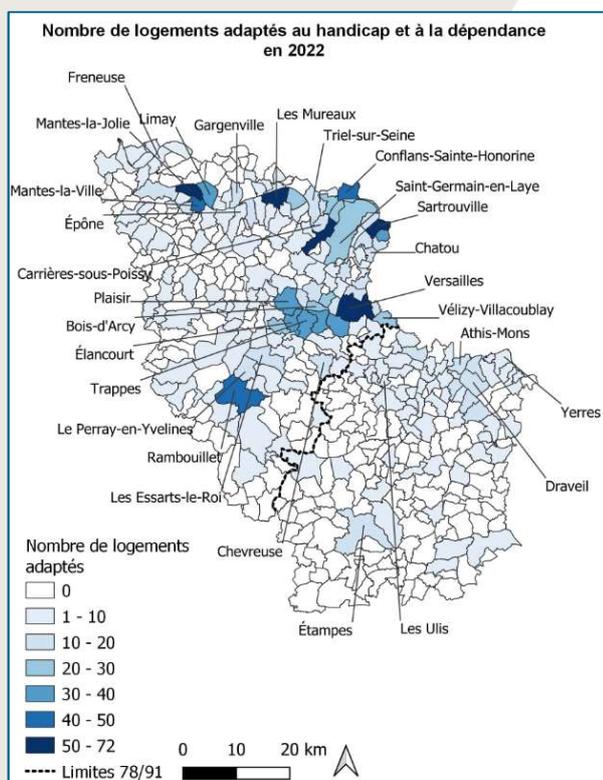
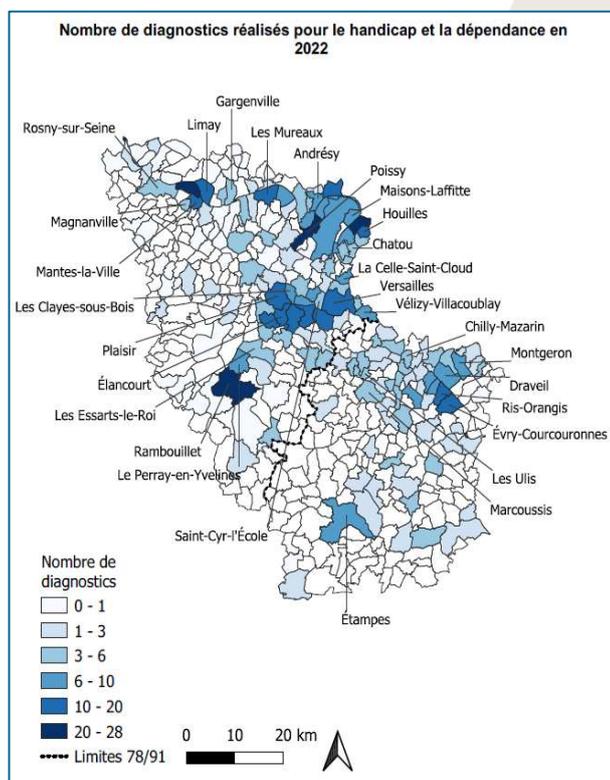
de rénovation thermique pour 100 propriétaires disposant d'une installation gaz.

ADAPTER LES LOGEMENTS A LA DEPENDANCE ET AU HANDICAP

SOLIHA Yvelines Essonne 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, avec la personne, le bilan 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.

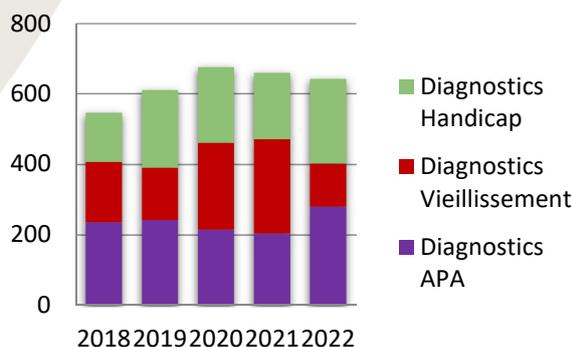
Depuis 1987, SOLIHA Yvelines Essonne intervient sur le volet adaptation des logements dans le cadre d'une convention avec le département des Yvelines. En 2021, le Conseil Départemental a créé l'agence Autonomie et décidé de lui confier la mission adaptation des logements à compter de 2023. Ce transfert met fin à 35 ans de partenariat avec SOLIHA sur cette mission. SOLIHA Yvelines Essonne en a été informée en octobre 2022.



74 % 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 58 %
- 2,4 M€ de travaux et 1,5 M€ de subventions mobilisées

Adaptation au handicap

- Coût moyen de travaux de 12 k€ par logement - Taux moyen de financement de 74 %
- 1 M € de travaux et 1,2 M€ de subventions mobilisées

Travaux d'adaptation de salle de bains

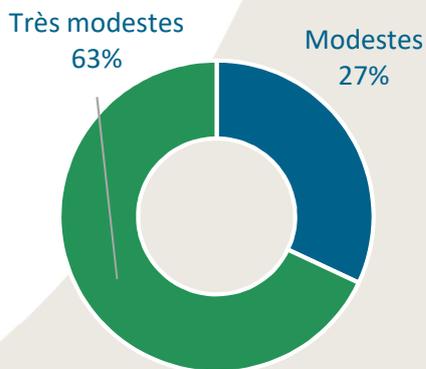


Avant travaux

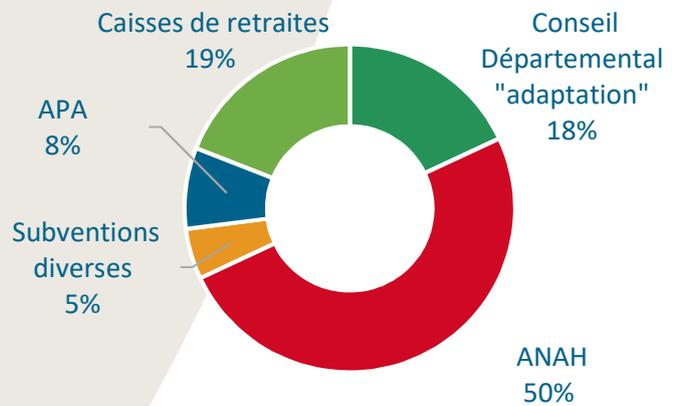


Après travaux

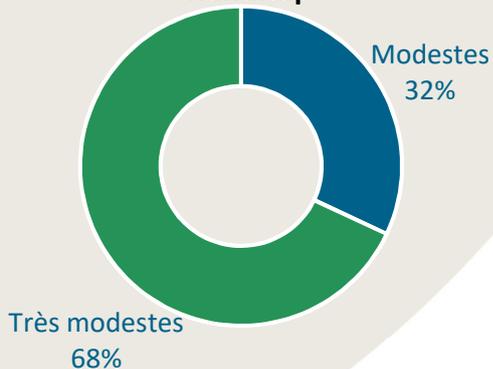
Statut des bénéficiaires - Perte d'Autonomie



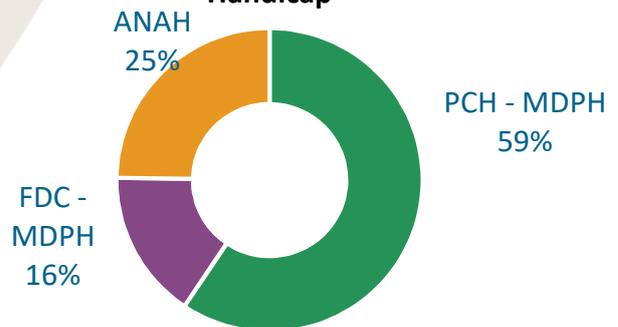
Financement des travaux d'adaptation à la Perte d'Autonomie



Statut des bénéficiaires - Handicap



Financement des travaux d'adaptation au Handicap



SENSIBILISER AU BIEN VIELLIR CHEZ SOI

Sous l'égide du PRIF, et en partenariat avec les collectivités, SOLIHA Yvelines Essonne 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.



Le PRIF a lancé en 2021 un appel à projet pour l'atelier bien chez soi. SOLIHA Yvelines Essonne, qui était à l'origine de cet atelier, n'est désormais plus la seule structure à en assurer l'animation.

A l'issue de cet appel à projet, un travail important de refonte du support a été réalisé début 2022 si bien que les ateliers n'ont pu reprendre qu'au 2^{ème} semestre.

Cet atelier peine cependant aujourd'hui à trouver son public. En effet, les personnes âgées sortent moins depuis la crise COVID, elles sont moins nombreuses à s'inscrire à ce type d'activité. L'interruption liée au COVID, puis la mise en place d'ateliers en distanciel en 2021 ont cassé la dynamique. Certains ateliers ont dû être annulés faute de participants. En 2022, on compte en moyenne 6 participants par atelier tous opérateurs confondus à l'échelle régionale.

SOLIHA Yvelines Essonne n'a ainsi pu assurer que 2 ateliers en partenariat avec le PRIF en 2022.



FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DES PLUS MODESTES

Pour répondre au besoin récurrent de logements à coût très abordable, SOLIHA Yvelines Essonne mobilise plusieurs leviers pour développer une offre adaptée :

- la maîtrise d'ouvrage d'insertion,
- la prospection, la captation et la gestion de logements du parc privé à des fins sociales,
- l'accompagnement des propriétaires bailleurs dans la réalisation de travaux en vue de leur mise en location à des ménages modestes.

Parallèlement, SOLIHA Yvelines Essonne accompagne la trajectoire résidentielle des ménages les plus vulnérables dans le cadre de dispositifs d'intermédiation locative et de Maitrise d'Œuvre Urbaine Sociale (MOUS) relogement. L'équipe met également son expertise au service des collectivités dans le cadre de projets d'habitat adapté aux Communautés des Gens du Voyage.

DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS A COUT ABORDABLE ET LA GERER

MONTER DES OPERATIONS D'HABITAT D'INSERTION

Depuis 1996, SOLIHA Yvelines Essonne intervient dans le développement d'une offre locative très sociale diffuse, complémentaire à celle produite par les organismes Hlm.

Détentrice d'un nouvel agrément d'Etat depuis 2018, au titre de la Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, SOLIHA Yvelines Essonne mobilise des financements de l'ANAH, de la Fondation Abbé Pierre, du Conseil Régional et, depuis peu, du Conseil Départemental des Yvelines. Le montage juridique et financier des opérations repose sur des Baux à Réhabilitation d'une durée variant de 15 à 25 ans.

L'année 2022 a vu la poursuite de travaux de mise en sécurité et de remise à niveau de logements déjà détenus par l'association. Certains baux arrivant à échéance, les échanges avec les communes concernées se sont poursuivis. Les négociations avec la ville de Houdan ont été finalisées et le bail a été signé en fin d'année. Une étude de faisabilité a été engagée pour une nouvelle opportunité (6 logements) à Jouy-en-Josas. L'opération de Houilles dont les travaux devaient être engagés au

deuxième semestre 2022 a été suspendue à cause de problématiques administratives liées au statut de la voie d'accès.



Sur le territoire essonnien, SOLIHA Yvelines Essonne a pu intégrer, grâce à l'appel à projet, la MOUS PLAI adaptée (maîtrise d'œuvre urbaine et social). Cette MOUS permettra de créer des logements en ayant recours à des financements de type PLAI (Prêt Locatif Aidé proposé par la Caisse des Dépôts et Consignations). Cette MOUS est dite PLAI « adaptée » car les logements créés par son intermédiaire ont vocation à héberger des familles en grande difficulté incluant un accompagnement social renforcé. Sur la fin de l'année, nous avons commencé à prendre des contacts avec des communes situées sur le territoire de l'agglomération Paris Saclay.

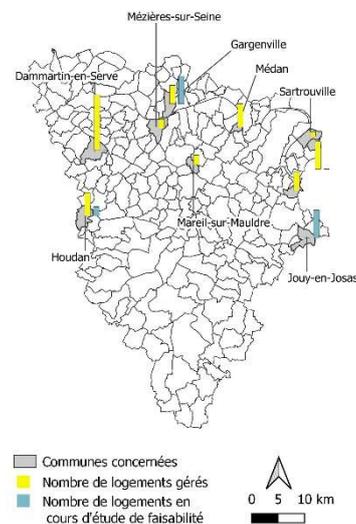
Perspectives 2023 : L'année 2023 verra la concrétisation des études MOE et consultations d'entreprises pour les travaux du bail de Houdan (3 logements dont 2 offres nouvelles)

et l'avancement du projet de réhabilitation de Houilles. Nous aurons aussi pour objectif de développer notre offre de logements sur le département de l'Essonne dans le cadre de la MOUS PLAI.



Jouy-en-Josas

Nombre de logements en Maitrise d'Ouvrage d'insertion et Opportunités visitées en 2022



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, Cité Caritas,...).



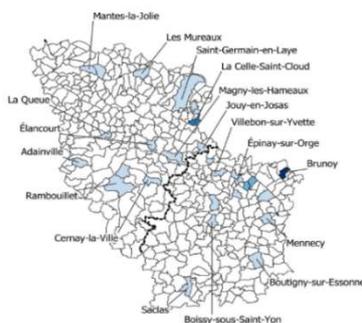
DISPOSITIF SOLIBAIL de la DRIHL (Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement)

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

Fin 2022, 62 logements ont été captés dont certains par l'intermédiaire d'agences immobilières voyant ainsi la finalisation de l'appel à projet.

En fin d'année, la DRIHL a relancé un nouvel appel à projet pour la période 2023/2026 auquel SOLIHA Yvelines Essonne a répondu.

Visites de contrôle des logements proposés - dispositif Ukraine



VISITES TECHNIQUES DE LOGEMENTS PROPOSES AUX REFUGIES UKRAINIENS

La DRIHL a sollicité l'Union Régionale IDF SOLIHA pour mettre en place une « bourse aux logements » à disposition des structures accompagnant socialement les réfugiés Ukrainiens. Les associations SOLIHA, dont SOLIHA Yvelines Essonne ont été missionnées en 2022 pour réaliser des visites techniques des logements et valider le respect de critères d'habitabilité.

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

L'accompagnement de SOLIHA Yvelines Essonne 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.



2020 a vu la contractualisation, par l'intermédiaire d'un appel d'offres national d'Action Logement Services, d'une mission d'AMO de propriétaires bailleurs pour les villes situées en opération « Cœur de ville ». Le groupement francilien piloté par SOLIHA Yvelines Essonne a été retenu en Ile de France. Des premiers contacts ont été noués en 2021 essentiellement dans les Yvelines. Nous rencontrons des difficultés pour la mise en œuvre de cette mission : 3 visites effectuées. Seul un dossier constitué sur 2021 a pu être déposé et notifié en 2022.



- PHILIA : la mission engagée fin 2021 s'est terminée en 2022 dans les Yvelines.
- CITÉS CARITAS : Signature d'une convention en 2022 (40 places en 6 logements)
- CLAIRE AMITIE : Signature d'une convention en 2022 (72 places)



85 logements captés

36 visites techniques de logements (Ukraine) en 2022

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 40 logements est situé sur le Département des Yvelines et est réparti sur 9 petites communes et communes rurales.

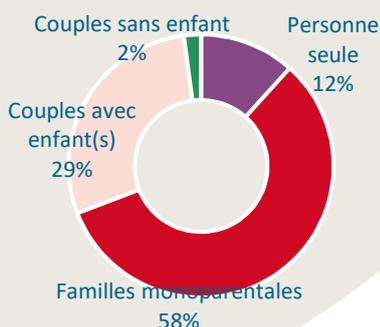


Localisés en centre-bourg, dans des bâtis anciens, et d'une taille moyenne de **43 m²**, les logements permettent de loger des personnes seules ou des familles monoparentales.

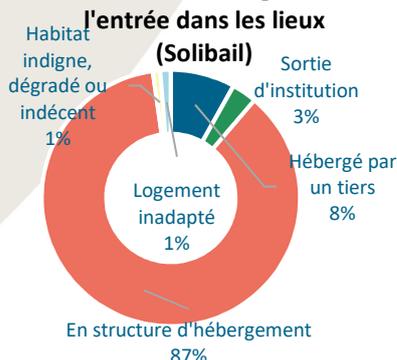
Du fait de la forte pression immobilière dans la Région Ile-de-France, les ménages ont tendance à rester longtemps dans le parc SOLIHA, 15 ménages sont présents depuis plus de 10 ans. Toutefois, en cette année 2022, 7 familles sont sorties et 4 familles sont entrées.

L'entretien des logements et des espaces verts est assuré par le technicien d'entretien de SOLIHA Yvelines Essonne qui réalise aussi les rénovations des logements lors du changement de locataire. Les travaux permettant de diminuer les charges des locataires et d'améliorer leur confort au quotidien sont réalisés au fil du temps.

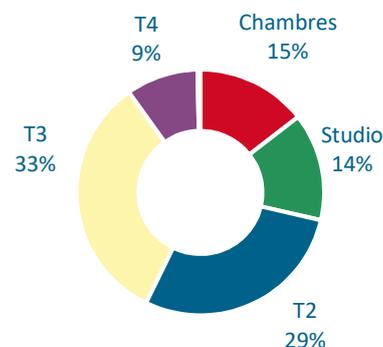
Composition familiale



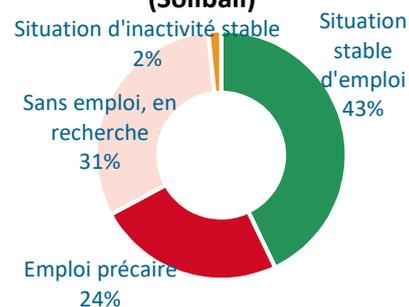
Situation du ménage avant l'entrée dans les lieux (Solibail)



Typologie du logement



Statut de la personne référente du ménage (Solibail)



La difficulté que nous avons rencontrée en 2022 a été la relocation particulièrement longue sur un logement situé à Dammartin en Serve. En effet, il y a eu un peu plus de 5,5 mois de vacance sur ce logement PLAI en raison du manque de transport dans cette commune et de sa localisation excentrée.

Nous avons restitué 3 logements à La Celle-Saint-Cloud et 1 logement à Houdan.



Taux d'impayés : 2,93 % et
taux de vacance : 3,95 %

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 Yvelines Essonne a réalisé :

- 67 états des lieux d'entrée en première attribution de logement et 8 en mutation interne.
- 56 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 2022, celui-ci a été de 38,46 %. 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, 3 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 remises 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

Notre carte professionnelle de gestion immobilière a été renouvelée et va nous permettre de pouvoir répondre aux particuliers en 2023 et de relancer cette activité

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 :

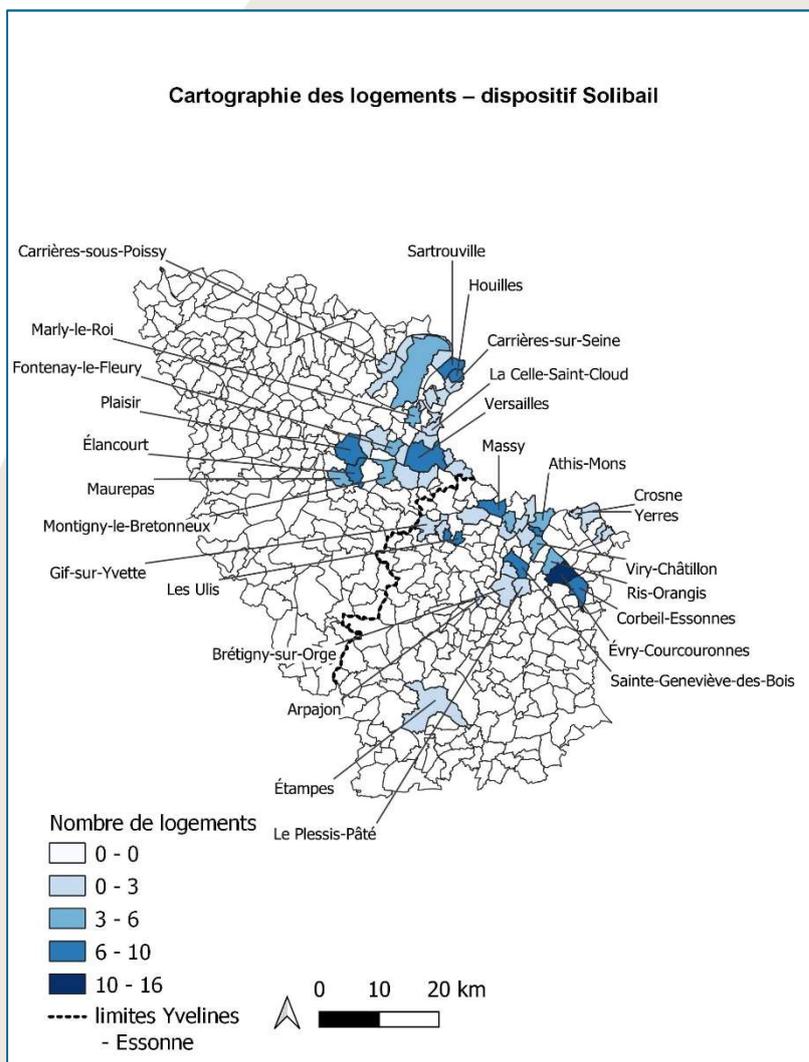
- Dispositif Solibail à l'échelle des Yvelines et de l'Essonne,
- Le dispositif d'autonomisation des jeunes majeurs en Essonne.

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.

L'accélération du turn-over, connue en 2021 s'est très nettement ralentie en 2022 avec un retour au niveau de 2020 des mouvements au sein du parc ; ceci étant lié à une moindre quantité de propositions reçues pour le relogement des ménages.



240 ménages accompagnés (255 en 2021)

40 relogements réalisés (66 en 2021) + 6 sorties

46 nouvelles entrées (46 en 2021)

76 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.**

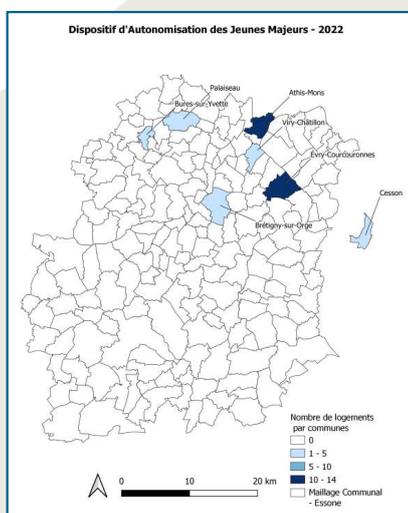
Des chambres sont louées au sein de résidences sociales et mises à disposition des jeunes contre participation financière et engagement dans le cadre d'un contrat d'accompagnement social dont les thématiques sont adaptées à la situation de chaque jeune.

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

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 2022 a été particulièrement marquée par la gestion en début d'année, d'un grand nombre de mouvements (mutations ou relogements définitifs) et par la nécessaire reconstitution d'une partie de la capacité d'accueil du dispositif car l'un des partenaires bailleur avait rompu en fin d'année 2021, une convention de location pour 18 chambres.



Un objectif d'augmentation de la capacité d'accueil ayant par ailleurs été fixé par le Conseil Départemental, de nombreuses démarches de captation ont été réalisées.

En fin d'année, le dispositif permettait l'accueil de 43 jeunes.

Jusqu'à **43** Chambres gérées
58 Jeunes accompagnés
32 jeunes ont intégré le dispositif
18 jeunes sont sortis dont **15**
avec une solution adaptée de logement autonome
Pour 2023, à la demande du **CD 91 l'objectif est d'atteindre 50 places en fin d'année**

ACCOMPAGNER ET REALISER LE RELOGEMENT DE LOCATAIRES



Depuis de nombreuses années, SOLIHA Yvelines Essonne met en œuvre le relogement et, à ce titre, l'accompagnement adapté 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 résidences sociales.

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,
- 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.

En 2022, 2 opérations de ce type ont été menées pour le compte d'Essonne Habitat et 1 a débuté en fin d'année :

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. Sur l'année 2022 la 1^{ère} phase de l'opération visant le relogement de l'ensemble des locataires des 5 tours a pris fin.

41 ménages accompagnés
et **37** relogements réalisés en 2022

❷ Résidence de l'Ecoute s'il Pleut à Bondoufle dans le cadre du Projet de démolition validé par la Ville.

L'opération vise la réalisation d'enquêtes préalables et l'accompagnement au relogement de 10 ménages titulaires et 1 décohabitant.

11 ménages accompagnés
et **3** relogements réalisés en 2022

❸ Résidences Rodeo et Bel Air à Longjumeau - NPNRU.

Missionnée en fin d'année, l'opération vise la réalisation d'enquêtes préalables et le relogement de 8 ménages titulaires et 2 décohabitants.

ACCOMPAGNER DES LOCATAIRES CONCERNÉS PAR DES TRAVAUX DE REHABILITATION



Depuis 2021, SOLIHA intervient pour le compte du bailleur 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'anxiétés.

- Identifier les logements très encombrés et organiser le déplacement des meubles durant les travaux.

Au total 290 logements sont concernés sur 24 mois en 3 phases

A l'issue des travaux sur parties privatives, l'équipe, en plus des échanges au fil de l'eau dans le cadre des 65 permanences tenues sur site depuis le début de la mission, est intervenue de manière ciblée auprès de 58 locataires pour un accompagnement adapté.

2022 a connu l'achèvement de la phase de travaux afférents aux parties privatives, le suivi se poursuit désormais jusqu'à l'achèvement des travaux sur les parties communes.

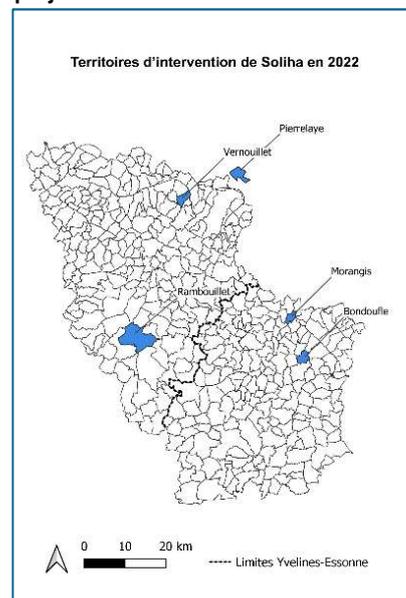
personnes issues de la communauté des Gens Du Voyage, les populations Rom ou encore les occupants de campings caravanings. Ces populations présentant des modes de vie et des besoins particuliers, l'intervention auprès d'elles combine des méthodes d'accompagnement social ajustées et des aptitudes à la 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, 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 2022, 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.



INTERVENIR AUPRES DES COMMUNAUTÉS DES GENS DU VOYAGE



De longue date, SOLIHA Yvelines Essonne intervient auprès des publics particuliers que sont les

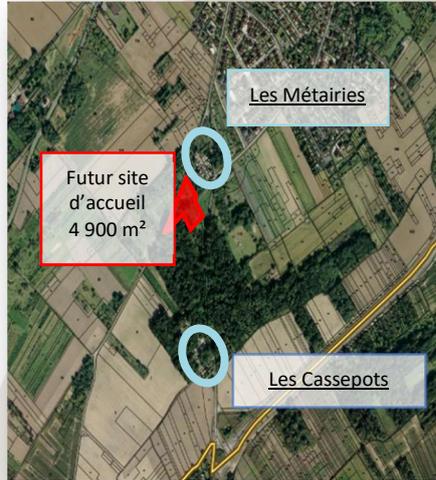
- Mous d'accompagnement à la réalisation d'un programme d'habitat adapté porté par la Ville de Rambouillet (78) – 18 ménages.



- 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



- 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) – 12 ménages

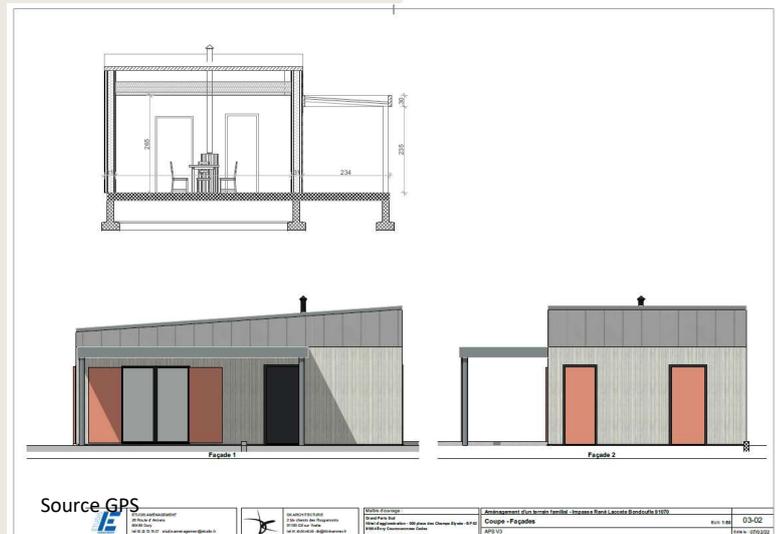


Source GPSEO

Par ailleurs,



En 2022, la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart a missionné SOLIHA Yvelines Essonne pour la réalisation d'un diagnostic auprès d'une quinzaine de ménages issus de la communauté des gens du voyage afin d'identifier les ménages susceptibles d'intégrer le futur terrain familial dont les travaux sont prévus en 2024. Les 1^{ers} entretiens n'auront lieu qu'en 2023.



Source GPS

Au global, 60 ménages accompagnés, en 2022

LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

La lutte contre l'habitat indigne continue à mobiliser l'équipe. Toutefois, la remontée des situations par nos partenaires dépend de leurs propres moyens humains et financiers.

DE L'AIDE A LA DECISION...

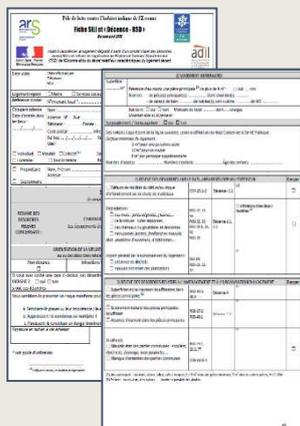
L'ACCOMPAGNEMENT AU REPERAGE ET A LA TRANSMISSION DES SITUATIONS, L'EXEMPLE DE LA MISSION ARS (91)

ars 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.

1 session réalisée touchant 25 apprenants

Sur l'année 2022, une formation a pu avoir lieu. Du temps a aussi été consacré à l'élaboration d'un nouveau support de formation en lien avec la nouvelle loi d'harmonisation des procédures de traitement de l'habitat indigne. Il peut être présenté soit en présence soit à distance afin de ne pas être bloqué par les éventuelles futures situations sanitaires.



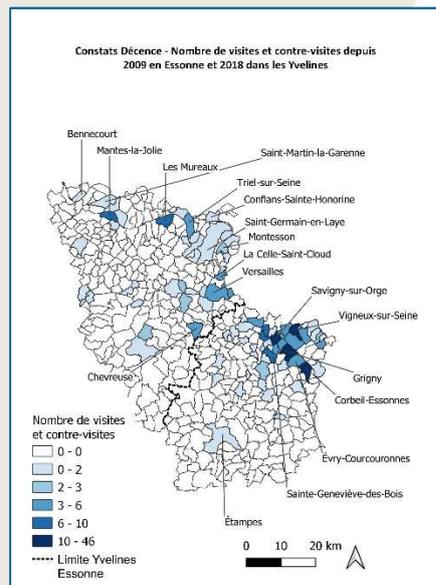
LES DIAGNOSTICS CAF DECENCE, UN OUTIL COERCITIF



Depuis plusieurs années, SOLIHA Yvelines Essonne réalise des diagnostics décence de logements d'allocataires se plaignant de leurs conditions 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.

En milieu d'année 2022, la CAF Essonne a publié un appel d'offres pour la réalisation des diagnostics décence, contrôle après-travaux et médiation avec les propriétaires bailleurs et les locataires. SOLIHA Yvelines Essonne a répondu à cet appel d'offres et a été retenue. Cet appel d'offres est pour une durée d'un an renouvelable 3 fois.

Dans les Yvelines, les interventions s'inscrivent toujours dans le cadre de la convention SSIG.



Perspectives 2023 : Continuité de la convention sur le département des Yvelines. Mise en place des nouveaux outils et réalisation des diagnostics dans le cadre de l'appel d'offre remporté et prenant effet au 1er janvier 2023 sur le département de l'Essonne.



29 diagnostics avant travaux
15 diagnostics après travaux

...A L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES

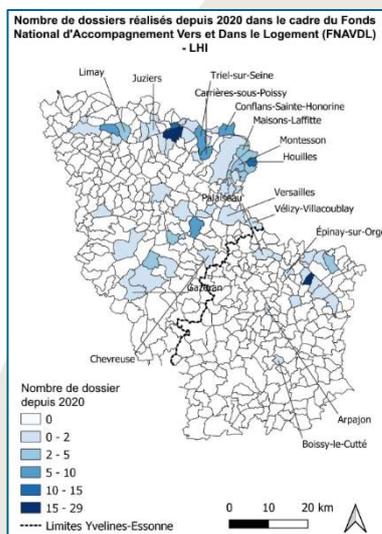
HABITAT INDIGNE

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) a co-soutenu l'action en y apportant un financement complémentaire pendant plusieurs années et jusqu'à mi-2022.

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.



L'année 2022 a été marquée par un ralentissement du nombre de mandatements dans les Yvelines et, à l'inverse, une augmentation significative du nombre de ménages accompagnés dans l'Essonne.

90 ménages accompagnés en 2022 (88 en 2021)

31 situations soldées par un relogement effectif en 2022 (35 en 2021)

56 situations en file active en moyenne (59 en 2021)



TRAVAUX D'OFFICE

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



SOLIHA Yvelines Essonne a été retenue dans le cadre d'une consultation lancée par la Direction Départementale du Territoire des Yvelines.

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.

4 ménages accompagnés dont

2 mises à l'abri



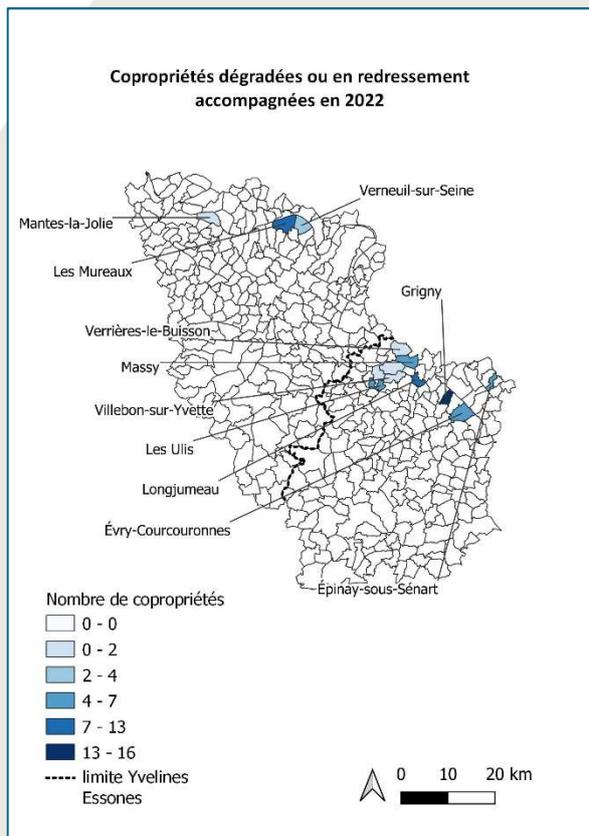
CONTRIBUER AU REDRESSEMENT DES COPROPRIETES DEGRADEES

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 Projet 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 en contact avec les 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 2022, plusieurs Plans de Sauvegarde ont mobilisé l'équipe. Le premier concerne la Copropriété Grigny II dont le marché a été relancé, avec une nouvelle répartition des copropriétés en 3 lots. Le second porte sur la résidence Petit-Bourg à Evry-Courcouronnes. Le suivi-animation de 3 Plans de Sauvegarde aux Mureaux (78) s'est poursuivi. Un nouveau Plan de Sauvegarde a été lancé au Val Fourré, sur une copropriété vouée à la démolition (Tour Jupiter à Mantes-La-Jolie). Enfin, toujours sur Grigny II, SOLIHA Yvelines Essonne a également amplifié sa mission dans le cadre d'un groupement piloté par Coopexia ayant pour mission le portage de lots.



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



Construite dans les années 70, la copropriété initiale de Grigny, comportait 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 2022 a été marquée par la fin du marché et la mise en place d'un nouveau marché.

En ce qui concerne le volet social, SOLIHA Yvelines Essonne assurait depuis juillet 2021 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.

L'année 2022 a été marquée par la fin de la mission et la passation des suivis individuels à SOLIHA Grand Paris qui reprend le volet social dans le cadre des nouveaux marchés.

Cette année charnière a permis de poursuivre l'accompagnement technique des services de gestion par

le service Ingénierie Technique et Patrimoniale.

Suite aux appels d'offres, des travaux d'urgence subventionnés à hauteur de 100 % TTC par l'ANAH ont été lancés. Les syndicats en redressement avancent à des rythmes différents liés au fonctionnement des copropriétés (vote des travaux en AG).

Dans l'attente de la fin du 3^{ème} plan de sauvegarde en août 2023, la fin de l'année 2022 a permis d'entamer la phase d'élaboration des nouveaux Plans de Sauvegarde ORCOD individualisés à chaque immeuble. Des états des lieux techniques et sur les volets du fonctionnement et de la gestion ont été réalisés. Un des axes majeurs de l'intervention cible les impayés de charges.

Dans le cadre du nouveau marché, SOLIHA Yvelines Essonne intervient avec :

- SOLIHA Grand Paris sur 10 copropriétés en redressement (volet technique et gestion)
- en groupement avec Ozone/Espace Cité/ SOL architecture/Equipe Sociale Chatelain sur 6 copropriétés dites en recyclage essentiellement sur le volet gestion.

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

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 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, ...).

203 diagnostics d'occupation réalisés

48 évaluations sociales réalisées

96 accompagnements sociaux liés au logement engagés

1 atelier collectif a été animé

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



Ce Plan de Sauvegarde piloté par la ville d'Evry-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.

Sur le volet technique, 2022 aura vu la réalisation :

- Des travaux de sécurité subventionnés à hauteur de 100 % HT par l'Anah;
- Des travaux de raccordement au chauffage urbain intégralement pris en charge par la société exploitante et l'agglomération.

Depuis 2019, **54** ménages accompagnés au titre de la résorption des impayés de charges – **3** au titre du relogement.

A fin 2022, pour **74** ménages en impayés de charges repérés depuis le début du PDS :

- **33** situations de dette ont été soldées dont **23** avec maintien du copropriétaire, **7** suite à la vente du logement et **3** du fait d'un décès
- **41** situations sont en cours d'accompagnement

3 familles ont été suivies dans l'année pour un relogement dans le cadre du portage de lots dont **1** relogement effectué.



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).

2022 a été marquée par la fin de la phase d'élaboration des Plans de Sauvegarde avec la signature de 3 conventions Plans de Sauvegarde et l'engagement des collectivités et de l'ANAH. Ces 3 copropriétés ont également fait l'objet d'une labellisation par la Région Ile de France qui viendra en appui financier des syndicats.

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.



PLAN DE SAUVEGARDE COPROPRIETE « JUPITER » - MANTES-LA-JOLIE



Depuis Octobre 2022, SOLIHA Yvelines Essonne participe également en groupement, avec OZONE/Atelier 11 : Equipe Sociale Chatelain/ Espacité, à l'élaboration du Plan de Sauvegarde de la copropriété Jupiter (105 logements) dans le cadre de l'OROCOD-IN de Mantes-La-Jolie créé par décret en 2020. A terme, dans le cadre du projet de renouvellement urbain du Val Fourré, cette copropriété doit être « recyclée », c'est-à-dire sortir du statut de la copropriété.

Le Plan de Sauvegarde a pour objectif :

- d'assurer la gestion transitoire et quotidienne de la copropriété, le temps de l'expropriation complète des lots par un portage de ces derniers par l'EPFIF,
- de préparer l'extinction du syndicat des copropriétaires.

Dans ce cadre, l'équipe de SOLIHA Yvelines Essonne est mobilisée sur le volet « Accompagnement du syndicat dans sa gestion et son fonctionnement ».

L'objectif de cette mission réside plus spécifiquement dans la mise en œuvre d'un cadre multi-partenarial pour le suivi comptable et le traitement des impayés. L'objectif est de sécuriser le fonctionnement du syndicat et de préparer sa liquidation.



SUIVI-ANIMATION D'OPAH-CD OPAH 3 DU CANAL – EVRY- COURCOURONNES



Cette 3^{ème} OPAH Copropriétés Dégradées fait suite à deux précédents dispositifs identiques. Elle concerne 7 copropriétés et 3 AFULS (association foncières urbaines libres).

Les copropriétés ayant précédemment validé leur programme de travaux, l'enjeu consiste dorénavant à accompagner les syndicats dans la finalisation des travaux et à rendre plus autonomes leurs instances de gestion.

Plus spécifiquement, il s'agit ici de conforter toutes les actions précédemment menées :

- mise en œuvre des actions participant à la clarification de la gestion et au statut juridique,
- poursuite des accompagnements et autonomisation des instances de gouvernance sur le volet de la gestion, des impayés et du fonctionnement,
- mise en œuvre et suivi des travaux patrimoniaux,
- suivi et accompagnement de l'ingénierie financière,
- poursuite des actions du volet social et finalisation des actions de portage.

Ayant répondu en groupement avec SOLIHA Grand Paris, notre équipe intervient plus spécifiquement sur les volets fonctionnement/impayés/gestion durant 5 ans, jusqu'en 2027, à travers la mise en place de plusieurs axes de travail :

- accompagnement et formation des conseillers syndicaux,
- optimisation des dépenses et maîtrise des principaux postes de charges,
- assainissement financier et traitement des impayés,
- traitement des spécificités AFUL,
- mise en place d'une Union de Syndicats.

Prise de Notes

