

# Rapport d'activité 2023



Acteur de l'économie sociale et solidaire, SOLiHA est le premier intervenant en matière d'amélioration de l'habitat

**SOLiHA** Yvelines  
Essonne  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

# LE MOT DU PRESIDENT



**Jean-Pierre SCHAEFER**  
**PRESIDENT de**  
**SOLIHA Yvelines Essonne**

Dans l'esprit des années précédentes, l'activité de SOLIHA Yvelines Essonne fut soutenue en 2023. Fidèle à son ancrage territorial, SOLIHA s'est déployé sur ses deux départements de compétence en développant ses missions de base que sont l'aide aux particuliers, les projets de territoires, l'ingénierie sociale, l'ingénierie technique et patrimoniale et la gestion locative en intermédiation sociale, soit des actions qui ont concerné en 2023 près de 14 000 ménages sur les Yvelines et l'Essonne

L'action de SOLIHA Yvelines Essonne est, comme pour le reste du Mouvement SOLIHA, dépendante des évolutions des actions décidées au niveau national et relayées localement.

Dans les décisions nationales, le second plan Logement d'abord (2023-2027) veut poursuivre la lutte contre le sans-abrisme en augmentant à la fois les hébergements adaptés (résidences sociales, pensions de famille) et aussi en développant l'intermédiation locative. C'est ce volet qui concerne tout spécialement le Mouvement SOLIHA. Le dispositif Solibail représente pour SOLIHA Yvelines Essonne pas moins de 200 locations et en 2023 une activité (en termes de loyers versés) supérieure à 1,8M€.

La lutte contre l'habitat indigne a été marquée par un décret en juillet 2023 pour harmoniser les règles sanitaires départementales (RSD) tout en préservant des marges d'action locale pour les préfets et les maires. Il est prévu de renforcer les sanctions en cas de logement indigne. Il restera à voir, dans la pratique comment s'effectuera l'interprétation du décret.

Le mouvement SOLIHA restera attentif au fait que des marges de manœuvre accordées pour conserver des logements comme louables ne risque pas de maintenir une offre en limites d'habitabilité. Par ailleurs le rapport Hanotin-Lutz remis en octobre 2023 a fait des propositions pour la lutte contre l'habitat indigne annonçant un projet de loi pour l'accélération de la rénovation des copropriétés et lutter contre l'habitat dégradé. Certaines mesures concerneront sûrement l'action de SOLIHA en matière de d'OPAH-RU, d'ORCOD ou de plan de sauvegarde.

Concernant l'amélioration du parc privé, l'année 2023 fut marquée au plan national par la poursuite de la tendance engagée depuis 2022 par l'ANAH avec l'augmentation des budgets, des plafonds de travaux et des aides selon des dispositifs qui semblent stabilisés dans leurs procédures. Un enjeu majeur est la mise en place de « Mon Accompagnateur Renov », ce qui mobilisera fortement le Mouvement SOLIHA. Nous sommes particulièrement bien placés pour respecter le devoir d'indépendance dans le conseil, un point essentiel pour établir une approche de confiance avec les ménages susceptibles d'intégrer ces ambitieux dispositifs. Par ailleurs on note l'importance d'une AMO importante pour Ma Prime Adapt, ce qui met en évidence l'enjeu de disposer d'ergothérapeute. Un sujet toujours complexe dans notre Mouvement pour conserver durablement ces professionnels fort recherchés.

Dans les évolutions observées durant l'année 2023, l'aide aux particuliers progresse, essentiellement par une forte croissance des travaux d'amélioration tandis que le secteur de l'adaptation se tasse légèrement. Ce qui est le plus frappant c'est la forte croissance des actions en projets de territoires, études et suivi animation. Ce sujet est au cœur historique des actions du Mouvement SOLIHA. La conjonction réussie de plusieurs études pré opérationnelles ou d'OPAH explique cette forte activité. Inversement, le rythme inhérent à cette activité a pour vocation de s'atténuer, au fur et à mesure de l'avancée des missions. Il restera à espérer que le succès de ces opérations contribuera à susciter des demandes dans d'autres communes ou EPCI.

Poursuivant son action en faveur des copropriétés en difficulté l'activité sur le traitement des copropriétés est en hausse, tant dans l'Essonne, son territoire de référence, que désormais dans les Yvelines. L'ingénierie sociale voit son activité stabilisée par rapport à 2022. Parmi des thématiques d'actions fort diversifiées, on retiendra plusieurs opérations en direction des gens du voyage, un sujet qui reste toujours d'actualité en Grande Couronne.

Un évènement majeur en 2023 fut l'installation dans les nouveaux locaux essonniers de Ris-Orangis, rue Jules Guesde dans un endroit très accessible, peu éloigné de notre ancienne implantation d'Evry. L'installation a nécessité une rénovation complète, adaptée aux besoins de l'équipe, pilotée par la Secrétaire générale Nathalie COGNET qui a vaillamment œuvré pour permettre une installation de l'équipe fin aout 2023.

Sur le plan économique et financier l'année 2023, dans la lignée de 2022 s'accompagne d'un résultat excédentaire. Ce résultat est le fruit d'une série d'actions efficaces de l'ensemble de l'équipe sous la houlette de la Directrice Générale. Ce résultat favorable permet à la fois de motiver l'équipe, et aussi de renforcer les réserves propres de notre Association. Nous intervenons dans les secteurs du développement urbain et de l'accompagnement social des ménages, essentiellement sur fonds publics mais dans un contexte de plus en plus compétitif. A ce titre SOLIHA Yvelines Essonne a impérativement besoin de réserves pour faire face aux aléas des commandes, aléas qui peuvent se faire sentir en 2024 et au-delà. Outre la compétitivité, notre activité peut être à tout moment fragilisée par des régulations budgétaires, retardant ou laminant des crédits publics pourtant prévus sur des sujets que l'ensemble des partenaires s'accordent à considérer comme prioritaires.



Président  
SOLIHA Yvelines Essonne

# SOMMAIRE

<b>SOLIHA Yvelines Essonne, une association porteuse de l'intérêt général</b>	<b>6</b>
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
<b>Nos chiffres clés en 2023</b>	<b>8</b>
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	11
Une bonne dynamique de réponse aux consultations	11
Former nos équipes et poursuivre de la modernisation de nos outils	11
<b>Promouvoir et Accompagner l'Amélioration de l'Habitat</b>	<b>12</b>
<b>Repérer les besoins et proposer des stratégies</b>	<b>12</b>
Etudes pré-opérationnelles copropriétés en difficulté (91)	12
Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU Ablis (78)	13
Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU Saint-Arnoult-en-Yvelines (78)	13
Etude pré-opérationnelle Volet Habitat ORT Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (91)	13
Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Houdan (78)	14
Etude pré-opérationnelle d'OPAH CD Verneuil-sur-Seine (78)	14
Etude stratégie habitat	15
<b>Accompagner les collectivités à la requalification de leur centre-ville</b>	<b>16</b>
Suivi Animation d'OPAH RU Les Mureaux (78)	16
Suivi Animation d'OPAH RU des centres-villes de Meulan et Limay (78)	17
<b>Massifier la rénovation énergétique et accompagner les particuliers</b>	<b>18</b>
Le PIG Yvelinois	18
Le PIG du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français	18
L'OPAH n° 2 Paris Saclay	19
Des interventions en secteur « diffus »	20
Focus sur l'habitation individuelle	20
Focus en copropriété	21
Les financeurs	22
Partenariat GRDF – Réduire la précarité énergétique	23
<b>Adapter les logements à la dépendance et au handicap</b>	<b>24</b>
<b>Sensibiliser au bien vieillir chez soi</b>	<b>26</b>

## Favoriser l'accès au logement des plus modestes 27

### Développer une offre de logement à coût abordable et la gérer 27

Monter des opérations d'habitat d'insertion	27
Prospecter et capter des logements pour l'Intermédiation Locative (IML)	28
Inciter et accompagner les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation	28
Gérer le parc de logements	29

### Accompagner la trajectoire résidentielle des ménages fragiles 30

Des interventions en secteur diffus auprès de publics vulnérables	30
Accompagner et réaliser le relogement des locataires	31
Accompagner des locataires concernés par des travaux de réhabilitation	31
Intervenir auprès des communautés des Gens du Voyage	32

## Lutter contre l'habitat indigne 33

### De l'aide à la décision... 33

L'accompagnement au repérage et à la transmission des situations, l'exemple de la mission ARS (91)	33
Les diagnostics CAF décence, un outil coercitif	33
Les diagnostics de lutte contre l'Habitat Indigne à destination des communes	33

### ...à l'accompagnement des familles 34

Habitat Indigne, Accompagnement Vers et Dans le Logement des ménages (AVDL)	34
Travaux d'Office, prise en charge de mesures d'accompagnement sanitaire et social de ménages	34

## Contribuer au redressement des copropriétés dégradées 35

3 <sup>ème</sup> Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny 2	35
Portage de lots en copropriété – Accompagnement des occupants des logements acquis	36
Plan de Sauvegarde de la résidence « le Parc de Petit Bourg » à Evry-Courcouronnes	36
Plan de Sauvegarde de 3 copropriétés aux Mureaux	36
Plan de Sauvegarde copropriété « Jupiter » à Mantes-la-Jolie	37
Suivi Animation d'OPAH-CD OPAH 3 du canal à Evry-Courcouronnes	37

# 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 :

**Ris Orangis  
et Versailles**  
(siège social)

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

- Ingénierie sociale, technique & financière –N° IDF 2024– 03 – 08 – 00006
- Intermédiation locative et gestion locative sociale - N° IDF 2024– 03 – 08 - 00005
- Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion – 7/8/2018.

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

Elle a obtenu fin 2023 :

- l'Agrément d'Etat Mon Accompagnateur Renov
- la Certification probatoire Audit Energétique en Maison Individuelle (OPQIBI)

## 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

Plus de 187 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 78.

## Nos cinq métiers :

La réhabilitation accompagnée au service des particuliers et des copropriétaires

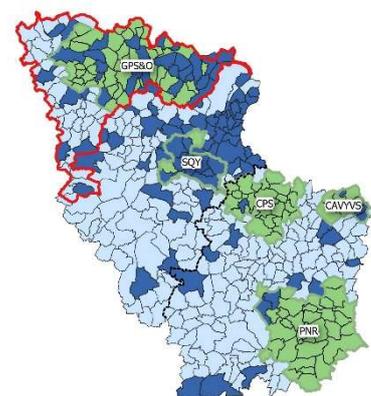
La conduite de projets de territoire

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 2023



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

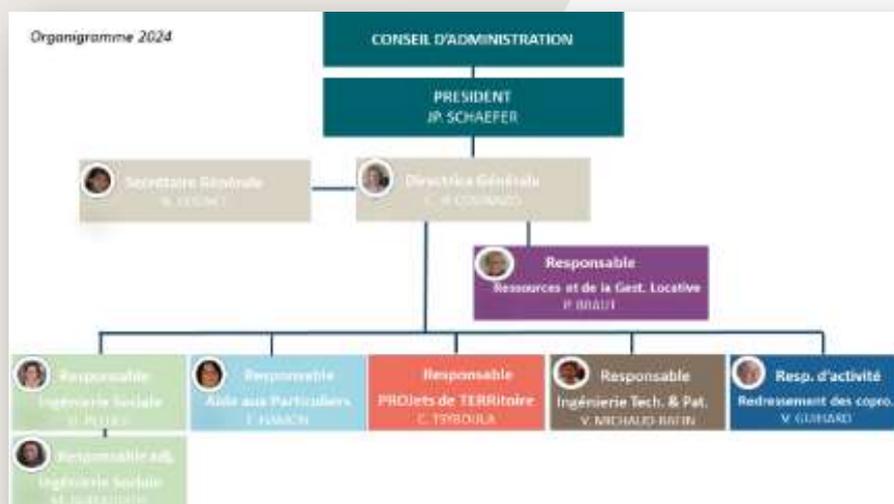
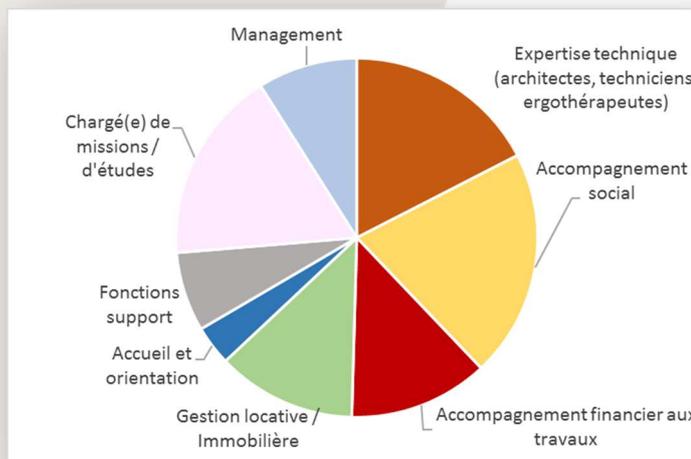
- **M. Jean-Pierre SCHAEFER, Président**
- **M. Michel BANCAL, Vice-Président**, représentant de la Caisse d'Allocations Familiales des Yvelines
- **M. Michel BRIL, Secrétaire**, ancien représentant de la Caisse d'Épargne
- **M. Henri JANNET, Trésorier**
- M. Damien ALLOUCH, Conseiller Départemental 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 2023, l'équipe était composée de 54 salariés représentant 53,71 ETP auxquels se rajoutent 3 salariés en alternance.

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

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



## NOS CHIFFRES CLES EN 2023



**4 359**

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



**15 864**

Ménages accompagnés dans l'amélioration de leur habitat  
*Dont 13 949 dans 212 copropriétés*



**1 196**

Visites techniques



**51 M€** de travaux générés  
et **31 M€** subventions mobilisées



**2 009**

Personnes accompagnées sur le volet social



**48** Diagnostics décence avant/après travaux



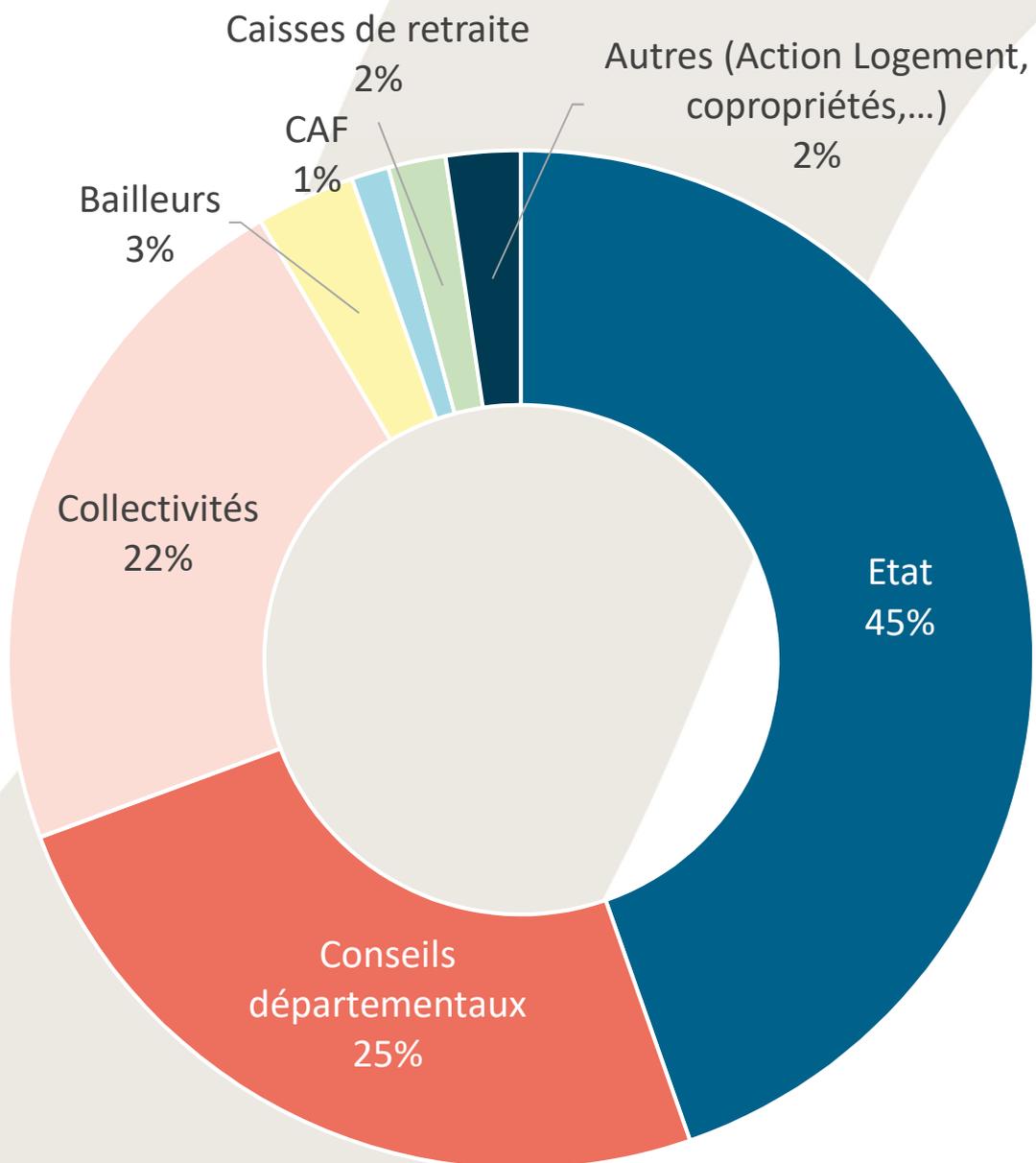
**124**

Nouvelles solutions de relogements



**241 logements et 43 chambres** gérés

**Produits des activités 2023**  
En % du Chiffre d'Affaires (hors loyers)



## DES CHANGEMENTS STRUCTURANTS POUR NOTRE AVENIR

L'année 2023 a été marquée par six événements structurants pour notre association

- 1) La mise en place du nouvel AAP Solibail 2023-2026
- 2) Le 1<sup>er</sup> avril 2023, l'Agence Autonomy, qui pilote désormais la politique départementale du 78 sur le handicap et l'autonomie internalise notre mission. Cela met fin à plus de 30 ans de partenariat. A l'automne, elle nous consulte pour réaliser des évaluations d'ergothérapie.
- 3) Fin août 2023, notre équipe essonnienne déménage de Evry-Courcouronnes pour rejoindre Ris-Orangis. L'inauguration de nos locaux se déroule le 13 novembre 2023



- 4) A l'automne 2023, nous obtenons la certification probatoire en audit énergétique (maison individuelle) N° 1911 délivrée par l'OPQIBI.



- 5) Le 28 décembre 2023, notre association est agréée « Mon Accompagnateur Rénov »,



- 6) Le Conseil d'Administration de l'ANAH du 6 décembre 2023 entérine les nouvelles modalités d'accompagnement des particuliers et copropriétés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024

## 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 de nombreuses reprises



Semaine Nationale SOLIHA «Bien Vieillir Chez Soi, la semaine pour se lancer», événements SOLIHA Yvelines Essonne

29/09/23

Adaptation logement

ACTUALITÉ



C'est également avec fierté que notre association est intervenue à une conférence organisée par l'ADIL 78 sur le sujet des copropriétés, au CNR des Yvelines organisée par la DDT sur le sujet de la rénovation énergétique, par le Club de l'Amélioration de l'Habitat aux Rénodays ainsi qu'à un atelier sur l'habitat dégradé à l'UMY. Nous avons également tenu avec grand plaisir un stand à la Fête des Solidarités organisée par SNL.



SOLIHA Yvelines Essonne cité dans la Gazette Yvelines

14/03/23

Rénovation énergétique

ACTUALITÉ

Enfin, deux copropriétés accompagnées par SOLIHA Yvelines Essonne, respectivement en Essonne et dans les Yvelines, ont été récompensées dans le cadre du Trophée des Copros



## La Copropriété « La Vigneraie » aux Clayes-sous-Bois récompensée par le Trophée des Copros

19/01/23

 Copropriétés Rénovation énergétique

ACTUALITÉ



### LES TROPHÉES DES COPROS RÉNOVÉES DE PARIS-SACLAY

SOLIHA

Ce diplôme est décerné en reconnaissance de son implication dans la rénovation énergétique de la Résidence 6/7/8 Domaine du Château qui a reçu le Prix Coup de coeur du jury



## ÊTRE FORCE DE PROPOSITIONS

SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi son implication au sein de CIL (CAVYVS, GPS), de PDALHPD (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 2023 a été toute aussi dynamique en matière de réponses à des consultations et des marchés publics avec l'établissement de 70 propositions, dont 45 sont le fruit de consultations de gré à gré, signes de reconnaissance de la qualité du travail de l'équipe. Une trentaine sont des contrats d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage à destination de copropriétés.

Les appels d'offres ont concerné tous les services.

## FORMER NOS EQUIPES ET POURSUIVRE LA MODERNISATION DE NOS OUTILS

Former nos équipes aux évolutions réglementaires, à de nouvelles pratiques métier, à consolider les savoir-faire ; faciliter la prise de poste de nouveaux salariés reste un objectif majeur pour l'association. Ainsi ont été organisées 48 formations sur 19 thématiques pour 30 salariés représentant un volume d'heures de 550.

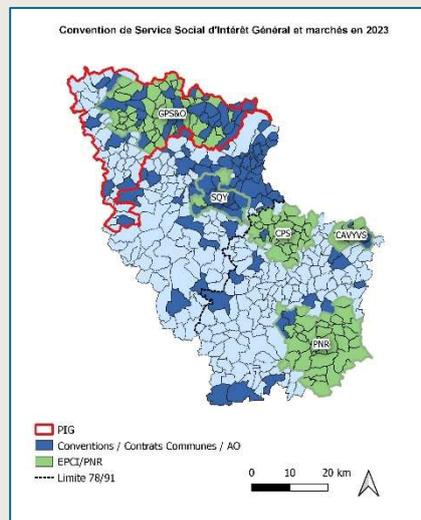
Nous avons continué à investir dans l'amélioration de nos outils métiers (CRYPTO, Intrados, études thermiques) afin d'être toujours plus efficaces au bénéfice des ménages et des collectivités accompagnées. Nous avons lancé également la mise en place en 2024 d'une nouvelle version de SAGE.

# PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Une nouvelle fois, l'année 2023 a été marquée par de nouvelles annonces d'évolution des dispositifs ANAH en matière d'accompagnement des particuliers (rénovation énergétique, adaptation des logements, indécence). L'objectif vise à poursuivre la massification du nombre de logements rénovés. De nouveaux cadres d'intervention vont être opérationnels au 1<sup>er</sup> janvier 2024, en revisitant en profondeur les modalités d'accompagnement et les conditions d'éligibilité aux aides. Ces dernières ont été publiées le 6 décembre 2023, soit très tardivement, avec plusieurs points à clarifier sur les mois à venir. Leur déploiement sera progressif pour limiter les impacts auprès des bénéficiaires. De nouveaux cadres de contractualisation Anah-Collectivités devraient également se mettre en place au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Dans les Yvelines, le programme SARE, s'est poursuivi sous l'égide du Conseil Départemental. SOLIHA Yvelines Essonne est ainsi l'opérateur SARE en copropriété au titre de son agrément d'Etat de Service Social d'Intérêt Général. Elle a également accompagné le CD78 dans la définition de sa future stratégie habitat privé, et ce dans le cadre d'un Groupement avec Habitat & Stratégie.

L'Agence interdépartementale 78-92 de l'autonomie a pris en charge, à compter du 1<sup>er</sup> avril 2023, les demandes d'adaptation des logements. Toutefois, SOLIHA poursuit l'accompagnement des dossiers ouverts jusqu'à cette date et a remporté en fin d'année une consultation multi-attributaires pour réaliser des évaluations ergothérapeutiques.



## REPERER LES BESOINS ET PROPOSER DES STRATEGIES

En 2023, six nouvelles études ont été remportées et/ou 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.

Quatre d'entre elles s'inscrivent dans le dispositif « Petites Villes de Demain ». La cinquième 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.

La sixième vise à accompagner le Conseil Départemental dans sa stratégie d'amélioration de l'habitat privé.

Enfin 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.

### 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.



Après avoir travaillé en 2022, sur les dispositifs (OPAH Copropriété Dégradée ou Plan de Sauvegarde) les plus adaptés au redressement pérenne de ces immeubles ; les commanditaires ont mis en pause l'étude.

L'arrivée d'une nouvelle équipe au sein de l'EPCI, a permis de relancer l'étude au dernier trimestre 2023 avec comme objectif de valider la stratégie d'intervention puis de rédiger les projets de conventions des dispositifs choisis.

Pour mener à bien cette dernière étape, les données du diagnostic de deux des copropriétés à l'étude devront être réactualisées pour 2024.

## ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU - 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 a consisté 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.

Lancée en fin d'année 2022, l'arpentage et les diagnostics multicritères ont été réalisés en 2023. Une stratégie d'intervention a été proposée, qui consistait à mettre en place des mesures et actions en faveur de l'habitat privé : mise en place d'un guichet d'accompagnement et du permis de louer, lancement d'un dispositif d'OPAH-RU. Bien que répondant aux critères d'une intervention, aucune suite opérationnelle n'a pour le moment été lancée par la ville d'Ablis.



## ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU - 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 également remporté le marché.

Tout comme pour Ablis, notre mission a consisté à :

- définir les enjeux et les besoins sur le centre-ville,
- proposer un plan d'action et une boîte à outils.

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 de 3 diagnostics multicritères. L'étude de cas sur ces 3 adresses a permis la définition d'une stratégie d'intervention et le calibrage d'un futur dispositif tant en termes d'objectifs d'intervention que de qualité de l'accompagnement nécessaire. L'ensemble des préconisations ont été rendues à la ville de Saint-Arnault en 2023.



## 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 commerce 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 a consisté dans un premier temps 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 a permis de définir précisément le besoin et les modalités opérationnels pour répondre aux enjeux.

Au-delà des deux villes identifiées, les indicateurs d'analyses ont mis en relief une fragilité des centres urbains de l'ensemble du secteur de la RN 20 notamment à Epinay-sous-Senart, la Ville-du-Bois et Champlan. L'objectif est de définir les modalités d'intervention à l'échelle de l'agglomération.

En 2024, outre les villes de Massy et de Longjumeau, les villes de d'Epinay-sous-Senart, de Champlan, de Chilly-Mazarin, La Ville-du-Bois, Ballainvilliers ont fait l'objet d'investigations et d'arpentages de terrain.

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



## ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU - HOUDAN (78)



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

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



Notre mission a également consisté 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 2023, l'analyse statistique a permis de cibler les adresses dans le cadre de l'arpentage de terrain. Des diagnostics multicritères ont été réalisés sur 5 immeubles dégradés ou en voie de dégradation.



Ainsi, une stratégie pu être présentée ainsi que le calibrage des futurs dispositifs. Des ateliers avec les élus ont permis de nourrir les réflexions.

L'intégralité de l'étude a été finalisée et transmise fin 2023. La volonté de la commune est de pouvoir lancer un dispositif dans les prochains mois.



## 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 a lancé une étude pré-opérationnelle depuis septembre 2022.

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

L'objectif de cette mission est d'évaluer les besoins en 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).

Ainsi tout au long de l'année 2023, à travers la réalisation de diagnostics multidimensionnels, les problématiques actuelles et en devenir ont pu être identifiées. Les besoins et les leviers à mobiliser pour assurer la réhabilitation des immeubles ont été définis.

L'étude a ainsi mis en évidence :

- des montants de travaux très importants compte tenu de la typologie du bâti des immeubles, de leur localisation (secteur ABF) et du patrimoine historique qu'elles représentent.

- une difficulté pour les copropriétaires (dont le bailleur social) à prendre en charge, seuls, les restes à charge travaux, avec, à terme, un risque important de forte dégradation financière des syndicats.

Le second objectif en 2023 a été de rencontrer les partenaires financeurs potentiels et de faire émerger des leviers financiers spécifiques. Les ABF ont été également associés aux réflexions sur la nature des travaux à réaliser et les enjeux de solvabilité des propriétaires.

Plusieurs scénarios d'actions chiffrés ont été partagés avec la Ville et les principaux financeurs. Ils doivent être finalisés sur 2024 pour aboutir à une stratégie d'intervention déclinée dans le cadre de plusieurs conventions d'OPAH CD.





Le Conseil départemental des Yvelines porte, depuis de nombreuses années, une politique ambitieuse d'accompagnement de l'amélioration de l'habitat privé. :

- Fin 2011, mise en place d'une ingénierie technique et financière (subventions sur fonds propres visant à amplifier le déploiement du programme national *Habiter Mieux* de l'Anah).
- 1<sup>er</sup> PIG départemental en 2015, puis un second, au vu des résultats satisfaisants, portant sur la période 2019-2023.
- Depuis le 28 janvier 2022 et pour une durée de 2 ans, déploiement du *Service d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique* (SARE) offrant à tous les yvelinois, sans

condition de ressources, un accompagnement à la rénovation énergétique.

- Enfin, pour les années 2022 et 2023, déploiement du dispositif « *Rénovons collectif* », qui vise à développer des actions de sensibilisation en direction des copropriétés pour favoriser la massification de la rénovation énergétique.

Dans la mesure où les trois dispositifs *PIG*, *SARE* et « *Rénovons collectif* » devaient s'achever au 31 décembre 2023, le Département a souhaité anticiper la sortie des dispositifs et définir son futur programme d'intervention, pour un démarrage effectif au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Le groupement SOLIHA / Habitat & Stratégie a été retenu et :

- a réalisé un diagnostic fin et homogène sur l'ensemble du département.

- a proposé des préconisations opérationnelles (objectifs, modalités financières et opérationnelles).

Trois événements majeurs sont venus fortement amender les scénarios proposés :

- Diffusion lors du Conseil d'Administration de l'ANAH de décembre 2023 des nouvelles aides et conditions associées modifiant profondément le cadre d'intervention.
- Report de l'échéance du SARE à fin 2024.
- Contexte financier tendu pour les conseils départementaux suite notamment à la chute des droits de mutation.

### **Matinée "Rénovons collectif"** - Rénovation énergétique en copropriété organisée par le Département des Yvelines le 6 décembre 2023 à Carrières sous Poissy (Fabrique 21)



SOLIHA Yvelines Essonne a participé, en tant qu'acteur de l'accompagnement des copropriétés à la rénovation énergétique, à cette matinée organisée par le [Département des Yvelines](#).

Cet événement était dédié aux copropriétaires, syndics et professionnels qui souhaitent être informés sur la **rénovation énergétique globale en copropriété**.

Au programme : temps d'échanges, table ronde, visite d'une matérieuthèque d'[Energies Solidaires](#) et espace d'information, pour montrer que la rénovation en copropriété est possible.

Un membre du conseil syndical de la **copropriété « Les Plantines » à Freneuse (78440)**, accompagnée par l'équipe de SOLIHA Yvelines Essonne, a présenté le projet ambitieux de rénovation énergétique de sa copropriété qui permet de **passer d'une étiquette énergie de E à B**.

Celui-ci a également exposé les difficultés rencontrées dans le cadre de ce projet et a mis en avant le soutien et l'accompagnement de SOLIHA Yvelines Essonne. Notre accompagnement a permis au conseil syndical de solliciter le prêt Eco PTZ pour financer le projet.

## 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 2023 a été marquée par la mise en place des OPAH RU à Meulan et Limay, une mobilisation soutenue sur une adresse emblématique aux Mureaux (OPAH RU également).

### 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.

Les deux premières années de l'OPAH-RU ont 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.

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.

Cinq nouvelles adresses ont pu bénéficier des subventions aux travaux. La résidence Esteves, dite du Moulin, adresse emblématique de la ville, a été accompagnée pour la définition de son projet de travaux et de demande de subventions : 1.3 M d'euros ont été alloués par les financeurs. Les travaux devraient débuter début 2024.

Une autre adresse, le 104 rue Paul Doumer sera prête pour un dépôt des demandes de subvention et un démarrage des travaux en 2024.

Quelques chiffres illustrent le travail accompli : une soixantaine de courriers transmis, 44 permanences tenues, 2 réunions publiques, 3 articles rédigés, 25 dossiers déposés (diffus), une dizaine de visites techniques, une quarantaine de réunions avec les instances de gestion des copropriétés sur ces deux premières années.



## 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 / CITALIOS a remporté le marché, permettant d'accroître notre intervention sur le territoire.

D'une durée de 5 ans, il consiste à animer deux dispositifs d'OPAH-RU avec comme objectif le traitement de l'habitat privé dégradé en centre-ville.

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.

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.

La 1<sup>ère</sup> année de l'OPAH-RU a permis de rédiger le règlement des aides des deux communes, d'établir la stratégie de communication à conduire, de confirmer les enjeux sur les adresses dégradées.

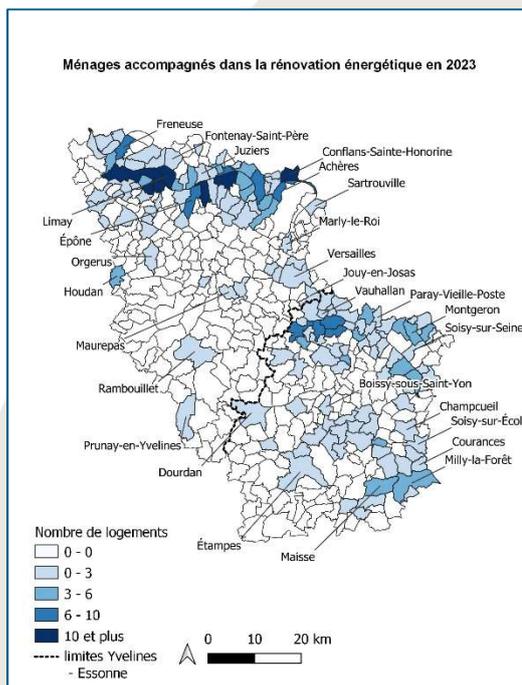
En 2023, les adresses pré-identifiées ont fait l'objet des diagnostics multicritères ayant permis d'intégrer 12 adresses dans un volet « Copropriété Dégradée » à la convention d'OPAH-RU de Meulan-en-Yvelines et 4 adresses sur Limay.

Au-delà des missions classiques à conduire, SOLIHA travaille depuis fin 2023 à la réalisation d'un guide patrimonial, permettant d'indiquer clairement les bonnes pratiques et préconisations pour la réalisation des travaux. L'enjeu consiste à réaliser une réhabilitation préservant les bâtis reconnus d'intérêt patrimonial, avec une subvention spécifique d'aide au ravalement de façades, prévue dans le règlement des aides des deux communes sous OPAH-RU.



# MASSIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE ET ACCOMPAGNER LES PARTICULIERS

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



## LE PIG YVELINOIS



Le territoire a été découpé en quatre lots, dont un dédié à la communication. Les trois lots géographiques mixent zone urbaine dense et territoires ruraux, maisons individuelles et logements collectifs. Ils incluent également des Quartiers en Politique de la Ville. 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'Île de France, Communauté de Communes du Pays Houdanais.

Dans le cadre d'une convention SSIG (Service Social d'Intérêt Général) SOLIHA Yvelines Essonne assure également la **gestion des aides départementales Yvelines Rénovation Énergétique** 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 yvelinois en 2023

- 348 projets de travaux financés
- Gain énergétique moyen de 53 %
- 13,3 M € de travaux et 7,63 M € de subventions mobilisées

### La contribution des aides Yvelines Habiter Mieux en 2023

- 1 117 projets de travaux financés
- 1 560 aides octroyées
- 600 projets terminés
- 4,7 M € d'aides octroyées, 2,3 M € d'aides versées

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 bio-sourcés. Remparté par le groupement SOLIHA Yvelines Essonne / SOLIHA Seine et Marne, l'année 2023 a été marquée par la signature d'un avenant augmentant les objectifs, compte tenu des excellents résultats.

### Le PNR DU GATINAIS FRANÇAIS

- 74 projets de travaux financés dont 62% dans l'Essonne
- 1.6 M€ de travaux
- 1 M€ d'aides octroyées

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



Le PNR du Gâtinais Français est un territoire composé de 69 communes réparties dans les départements de l'Essonne (36 communes) et de la Seine et Marne (33 communes).



**Isolation de toiture en laine de chanvre Biofib'Trio et poêle à granulés**  
La Ferté-Alais – PNR Gâtinais



## L'OPAH N°2 PARIS SACLAY



Lancée en 2019, 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.

En 2023, l'intervention dans le cadre de l'OPAH est restée soutenue malgré le contexte de forte inflation et des coûts de réhabilitation en hausse augmentant les restes à charge après subvention.

Deux copropriétés dégradées ont voté les travaux et obtenu les financements ; les travaux devront débuter début 2024. Deux autres copropriétés dégradées seront déposées en 2024.

Selon les projections réalisées, vraisemblablement, les objectifs du dispositif devraient être atteints.

Par ailleurs, la mise en paiement de nombreuses copropriétés accompagnées dans le cadre de l'OPAH 1 a fortement mobilisé l'équipe en 2023. Une des spécificités de l'OPAH 1 portait sur le mixage des aides pour des copropriétés de taille très conséquente. Ce type d'aide a été abandonné depuis, compte tenu de sa difficile compatibilité avec notamment les mutations en copropriété.



Avant travaux

### Copropriété accompagnée dans le cadre de l'OPAH Paris Saclay



Après travaux

### L'OPAH 2 de la CPS

- 308 dossiers déposés
- 9.4 M € de travaux
- 7.6 M€ de subventions mobilisées



Sur ces dispositifs, **2 896** dossiers ouverts, **80 %** pour des travaux de rénovation énergétique  
**2 300** dossiers ont bénéficié d'un accord de financement, **412** pour des travaux d'adaptation.  
**26,6M€** de travaux et **14,26 M€** de subventions en maison individuelle

## DES INTERVENTIONS EN SECTEUR « DIFFUS »

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

### Ma Prime Rénov Sérénité en diffus

- 72 projets de travaux de travaux financés
- 2,5 M€ de travaux
- 1,2 M€ d'aides octroyées

## FOCUS SUR L'HABITATION INDIVIDUELLE

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



Le dispositif Ma prime Rénov sérénité a évolué en cours d'année avec l'augmentation des taux de subvention ANAH de 15 % en prévision de la mise en place de Mon Accompagnateur Rénov et d'une nouvelle réforme des aides.

L'évolution des aides ANAH a encouragé les projets ambitieux, le gain énergétique moyen est de 52 % en 2023. Les aides vont de nouveau évoluer en 2024 pour augmenter le niveau d'exigence des rénovations énergétiques : 2 sauts de classes énergétiques et 2 postes d'isolation.

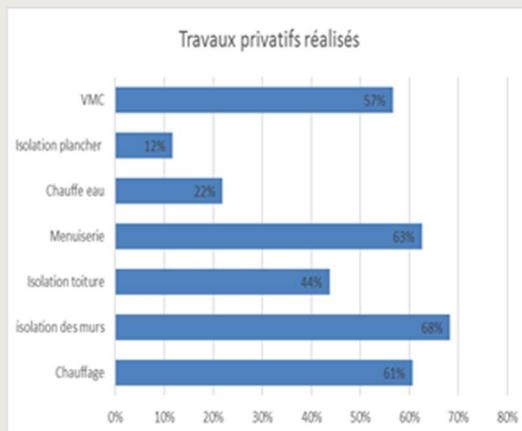
Les taux de subventions et les plafonds de travaux varieront selon le niveau de ressources et le nombre de sauts de classe.

Les bouquets les plus fréquents en habitat individuel sont :

- Isolation par l'extérieur, VMC et menuiserie
- Chauffage, Isolation par l'extérieur, VMC et menuiserie
- Isolation par l'extérieur, VMC et chauffage
- Isolation de toiture, remplacement des fenêtres de toit et chauffage

Il est à noter une augmentation de l'isolation et du remplacement des équipements de chauffage liée à la communication nationale faite sur l'installation d'une pompe à chaleur pour réduire sa facture énergétique. L'évolution des méthodes de calcul au niveau des évaluations énergétiques et les nouvelles étiquettes énergie favorisent ce type d'équipement. En effet l'étiquette énergie combine aujourd'hui la consommation énergétique et les gaz à effet de serre. L'installation d'une pompe à chaleur réduisant les gaz à effet de serre l'étiquette du logement se trouve améliorée.

Ballon ECS Après travaux

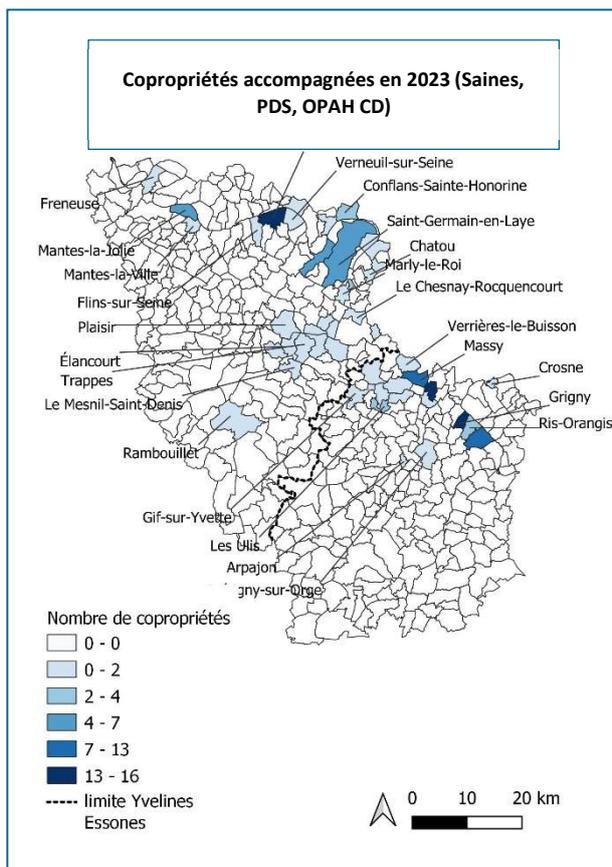


Avant travaux

Isolation par l'extérieur  
Maison individuelle sur les Yvelines



Après travaux



### Une belle dynamique en copropriété

Compte tenu des évolutions de financement de l'ingénierie, SOLIHA Yvelines Essonne a proposé en 2023 : **19 devis pour un montant de 649 k€ représentant 1 241 logements. 37 % d'entre eux ont été acceptés.**

**8 copropriétés, accompagnées par SOLIHA Yvelines Essonne, ont voté des travaux en 2023.**

**24,3€** de travaux et **16,7 M€**

de subventions en Copropriétés

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 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 d'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

### Copropriété Les Coteaux à Longjumeau -91



## LES FINANCEURS

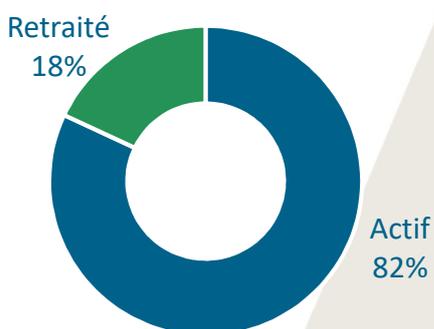
Le principal financeur de Ma prime Rénov est l'ANAH. Les Conseils Départementaux jouent également un rôle essentiel dans la dynamique de rénovation énergétique en tant que second financeur. Les très bons résultats obtenus dans les Yvelines découlent d'une politique départementale portée depuis de

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.

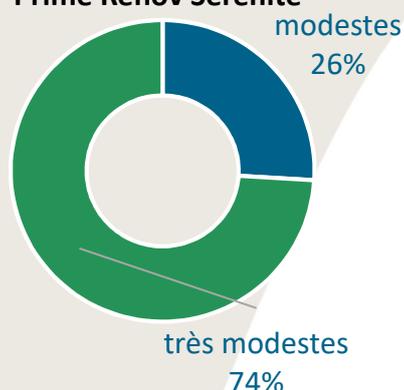
Malgré une augmentation des plafonds de travaux de l'ANAH et un

ajustement des financements départementaux, les restes à charge augmentent de façon importante compte tenu de l'inflation. Dans l'Essonne le montant de l'apport personnel est en moyenne de 17 858 € pour les travaux d'énergie en habitat individuel et 16 203 € dans les Yvelines.

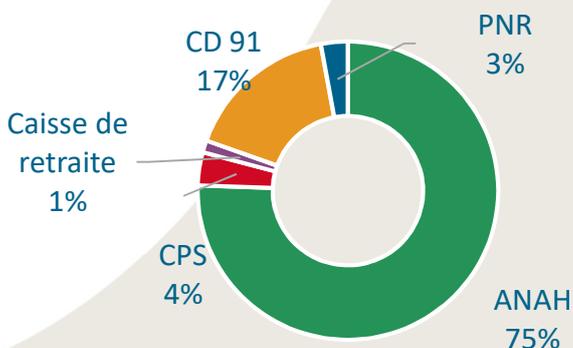
### Statut des bénéficiaires de Ma Prime Rénov Sérénité



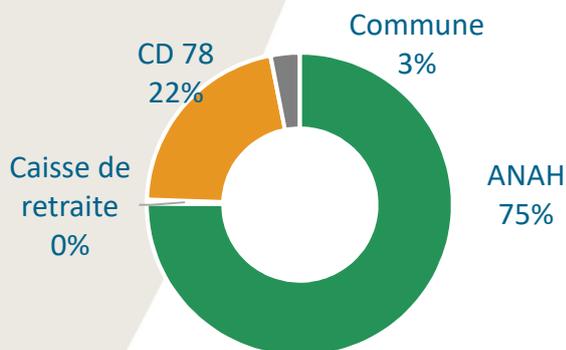
### Niveau de ressources des ménages bénéficiaires de Ma Prime Rénov Sérénité



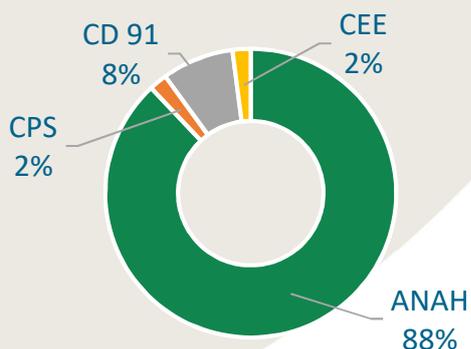
### Financement de Ma Prime Rénov Sérénité en Essonne



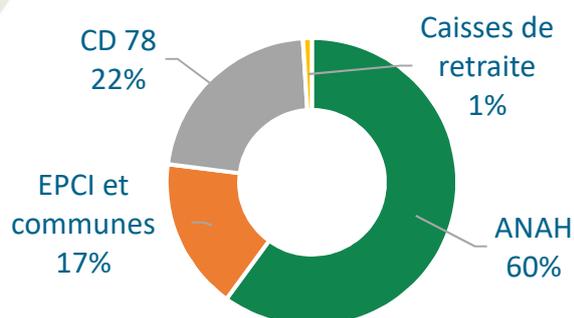
### Financement de Ma Prime Rénov Sérénité dans les Yvelines



### Financement des rénovations énergétiques en copropriété - en Essonne



### Financement des rénovations énergétiques en copropriété - dans les Yvelines



## PARTENARIAT GRDF – REDUIRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

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. 2023 est la seconde année de la convention. La dynamique s'est poursuivie.

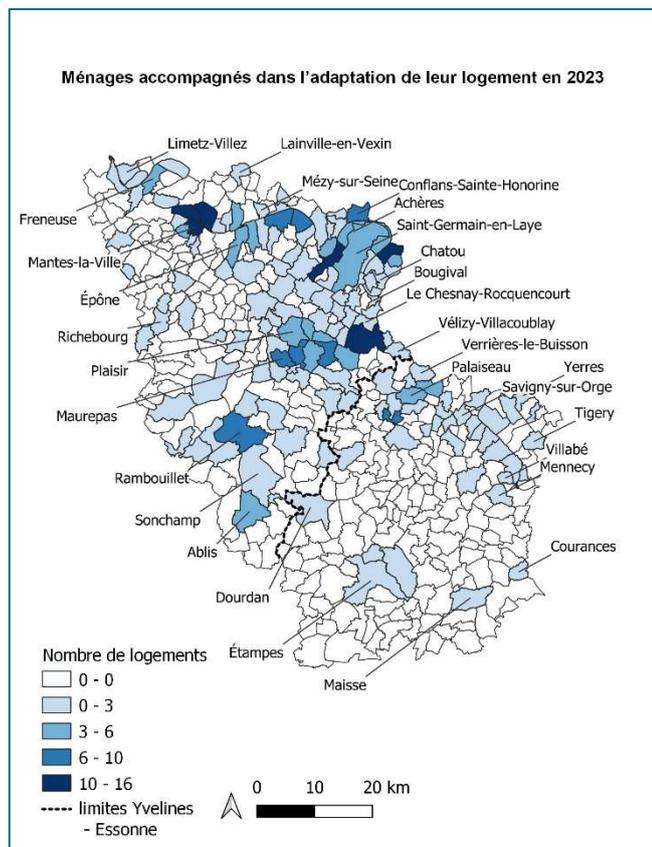
L'année 2023 a été marquée par la mise en place de « Mon Accompagnateur Rénov' » à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024. Les conditions d'octroi de ce nouvel agrément, le contenu et les modalités de réalisation des missions ont été dévoilés progressivement. SOLIHA Yvelines Essonne, avec l'appui de la Fédération et en concertation avec les autres associations SOLIHA d'Ile de France a déposé en juillet son dossier d'agrément auprès de la DRIHL. L'agrément a été obtenu le 28/12/2023.

Une autre nouveauté a été le renforcement des exigences en matière d'évaluations énergétiques. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024, des audits énergétiques devront être réalisés. Une période transitoire a toutefois été autorisée afin d'éviter de remettre en cause des projets de rénovation énergétique accompagnés depuis plusieurs mois. Les audits devront être réalisés par des structures certifiées « Audit RGE ». Les compétences des auditeurs vont être contrôlées par des experts. Cette démarche, lourde pour notre association, est une opportunité pour renforcer nos savoir-faire, consolider notre expertise et le valoriser auprès de nos commanditaires et bénéficiaires.

Notre association a déposé son dossier de demande de certification également en juillet auprès de l'OPQIBI.



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

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 Autonomy et décidé de lui confier la mission adaptation des logements à compter d'avril 2023. Ce transfert met fin à 35 ans de partenariat avec SOLIHA sur cette mission.

2023 est une année de transition, SOLIHA a poursuivi l'instruction des projets initiés dans le cadre de la convention avec l'Agence et travaillé à la mise en place de l'aide MPA.

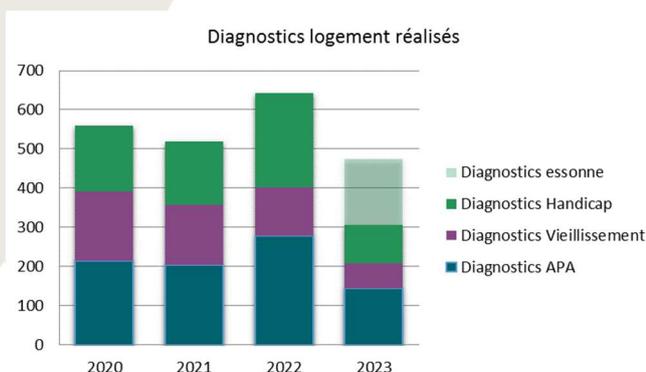
L'année 2023 a également vu l'arrêt brutal des aides de la CNAV. Cette annonce a été faite fin octobre. De nombreux dossiers en cours d'instruction n'ont ainsi pas pu être pris en compte.

Les locataires du parc privés et les ménages très modestes sont les plus pénalisés par l'arrêt des aides CNAV. Le cumul des aides CNAV et ANAH permettait de minimiser le reste à charge.

Fin 2023, SOLIHA a répondu à une consultation multi-attributaires de l'Agence Autonomy pour la réalisation de diagnostics ergothérapie et a été retenue.

**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



### Adaptation à la perte d'autonomie

- Coût moyen de travaux de 11 k€ par logement - taux moyen de financement de 54 %
- 2,8 M€ de travaux et 1,6 M€ de subventions mobilisées

### Adaptation au handicap

- Coût moyen de travaux de 16 k€ par logement - Taux moyen de financement de 67 %
- 2,3 M € de travaux et 1,6 M€ de subventions mobilisées

#### Travaux d'adaptation de salle de bains



Avant travaux



Après travaux

#### Pose d'un Monte escalier

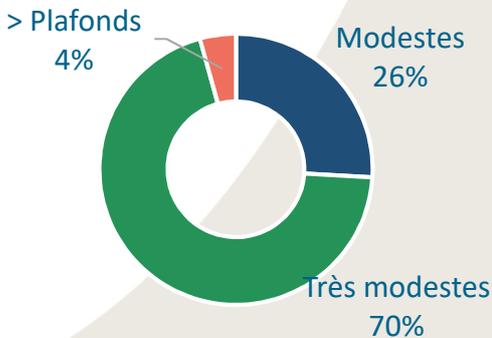


Avant travaux

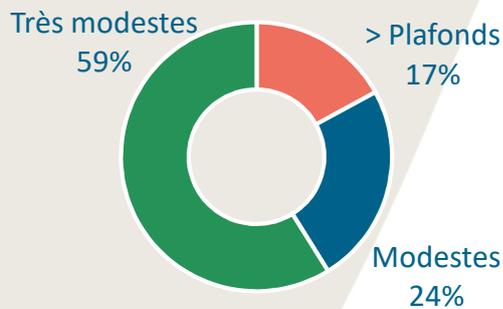


Après travaux

#### Statut des bénéficiaires - Perte d'autonomie



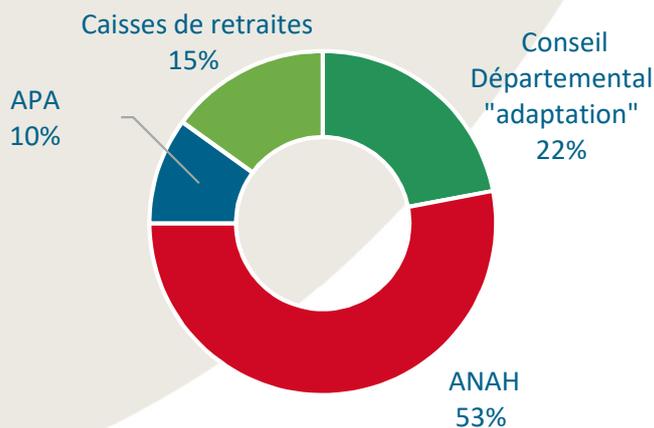
#### Statut des bénéficiaires - Handicap



#### Plateforme élévatrice extérieure



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



Ascenseur intérieur

## SENSIBILISER AU BIEN VIEILLIR 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 en 2022. 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. De nombreux ateliers ont été annulés faute de participants à la 2<sup>ème</sup> ou 3<sup>ème</sup> séance sans aucune prise en charge du PRIF. Sur 5 ateliers prévus SOLIHA Yvelines Essonne, un seul a pu être mené à terme.

SOLIHA s'interroge donc sur la poursuite de cette activité en 2024.



# FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DES PLUS MODESTES

Pour répondre aux besoins récurrents 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 2023 a vu la poursuite de travaux de mise en sécurité et de remise à niveau de logements déjà détenus par l'association. Il est à noter une problématique d'infiltrations sur une adresse située à La Celle Saint-Cloud engendrant des problèmes d'humidité dans un logement. La recherche et le traitement de la cause de cette infiltration se sont déroulés tout au long de l'année. Les difficultés venant du fait que ces infiltrations étaient dues au réseau d'évacuation des eaux pluviales relevant de la compétence de la Communauté d'agglomération et non du réseau interne au bâtiment.

Certains baux arrivant à échéance, l'équipe est mobilisée pour réaliser les études de faisabilité ce qui permettra d'engager les échanges avec les

communes concernées en 2024 (Médan, Sartrouville, La Celle Saint-Cloud...).

La mission de Maitrise d'œuvre pour le projet de Houdan a pu se concrétiser et a démarré en juin 2023.

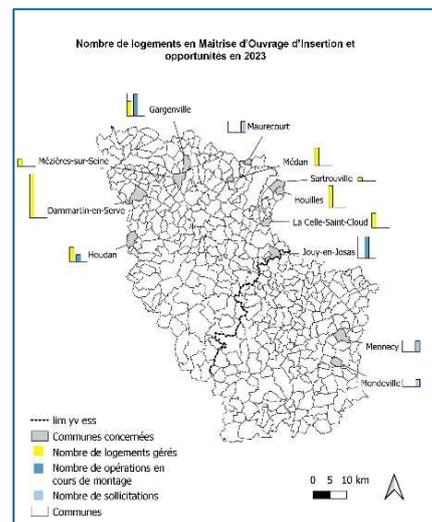


La mairie de Jouy-en-Josas a donné un accord de principe pour la prise à bail par SOLIHA de 6 logements en octobre 2023. Cette opération mixte au niveau de la destination des divers locaux (crèche, archives communales, logements) nous permettra aussi de développer une mission de maîtrise d'ouvrage déléguée en 2024.

L'opération de Houilles est toujours suspendue au regard d'une grosse problématique de fissuration du bâti. Une étude sur la solidité du bâti a été demandée à SOCOTEC dont les résultats ont été rassurants) puis une étude de sol a eu lieu sur le 2<sup>ème</sup> semestre 2023. Une étude sur le type et le coût des travaux confortatifs a été demandée et sera réalisée début 2024. Ces éléments nous

permettront de consolider le programme et le coût des travaux à mettre en œuvre dans le cadre du BAR.

Sur le territoire essonnien, SOLIHA Yvelines Essonne continue ses actions de communication dans le cadre de la MOUS LIA (Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale Logement d'Insertion Accompagnée). Cette MOUS permet 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 « adaptée » car les logements créés par son intermédiaire ont vocation à héberger des familles en grande difficulté incluant un accompagnement social renforcé. L'année 2023 a permis de prendre des contacts avec certaines villes comme Vauhallan, Verrières-le-Buisson, Chilly-Mazarin et Mondeville. Malheureusement, ces contacts n'ont pour le moment pas abouti sur de potentiels projets.



L'année 2024 verra la concrétisation des études MOE et consultations d'entreprises pour les travaux du bail de Houdan (3 logements dont 2 offres nouvelles), le calage du programme de travaux et la recherche d'un MOE pour le projet de réhabilitation de Houilles.

Cette nouvelle année permettra aussi de développer notre proposition de maîtrise d'ouvrage déléguée grâce à la ville de Jouy-en-Josas. Nous aurons aussi pour objectif de développer notre offre de logements sur le département de l'Essonne dans le cadre de la MOUS LIA.

### 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 ponctuellement depuis 4 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 2023-2026 pour la captation de 323 nouveaux logements.

Fin 2023, 60 logements ont été captés sur l'objectif global de 290 sur les 4 ans de l'appel à projet.

La dynamique de captation après une période un peu floue en début d'année 2023 est répartie sur un rythme régulier de prises contacts se finalisant par une signature de bail.



### 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. La demande de solde a été effectuée en 2023 auprès des différents financeurs.

### En 2023, 60 logements captés 14 visites techniques de logements (Ukraine)

#### 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



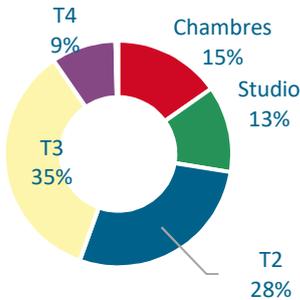
#### VISITES TECHNIQUES DE LOGEMENTS PROPOSES AUX REFUGIES UKRAINIENS

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. Cette mission a pris fin en début d'année 2023.

## 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.

### Typologie du logement



### Parc SOLIHA dans les Yvelines

Le parc SOLIHA constitué de 40 logements (dont un restitué en cours d'année et faisant l'objet de travaux dans le cadre d'un nouveau Bail à Réhabilitation) 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 m<sup>2</sup>**, 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, 12 ménages sont présents depuis plus de 10 ans. Toutefois, en cette année 2023, 6 familles sont sorties et 5 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.

La difficulté que nous avons rencontrée en 2023 a été le relogement d'une des familles pour laquelle nous devons restituer le logement au propriétaire. La restitution devait avoir lieu le 30 juin 2023. La famille étant toujours sur place à cette date, nous avons mis en place un bail de location/sous-location jusqu'à la fin d'année. La famille est maintenant relogée via le dispositif SOLIBAIL et la restitution du logement se fera début 2024.

**Taux d'impayés : 2,63 % et**

**Taux de vacance : 1,74 %**

### Parc SOLIBAIL

Le parc SOLIBAIL est constitué de 202 logements répartis sur les départements des Yvelines (100) et de l'Essonne (102).

Le service de gestion locative de SOLIHA Yvelines Essonne a réalisé :

- 46 états des lieux d'entrée dont 39 en première attribution de logement et 7 en mutation interne.

- 52 états des lieux de sortie dont la majorité est consécutive au relogement définitif des ménages et moins d'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 2023, celui-ci a été de 24.5 %. 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.

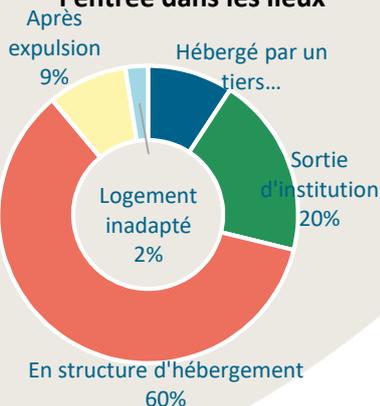
L'entretien des logements de ce parc mobilise fortement le service gestion locative lors de changements de locataires. De nombreuses remises en état sont faites par le technicien d'entretien de SOLIHA dans les Yvelines et des entreprises sont sollicitées pour l'Essonne.



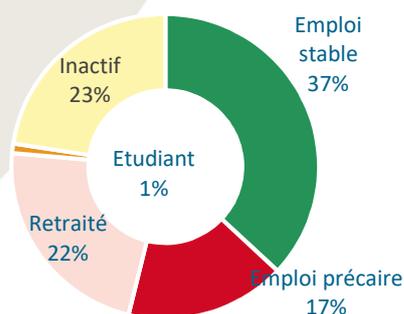
### Gestion pour compte de tiers

Sur 2023, des premiers contacts avec des associations et organismes Hlm ont permis de s'approprier le cadre du mandat de gestion et les déploiements possibles. Nous espérons pouvoir contractualiser des premiers mandats sur 2024.

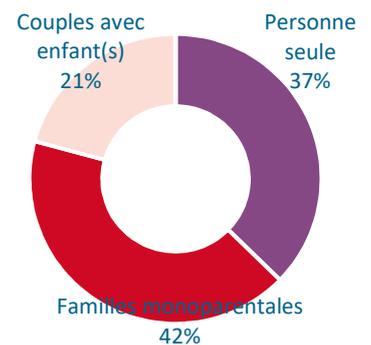
### Situation du ménage avant l'entrée dans les lieux



### Statut de la personne référente du ménage



### Composition familiale



# 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 DRIHL, 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

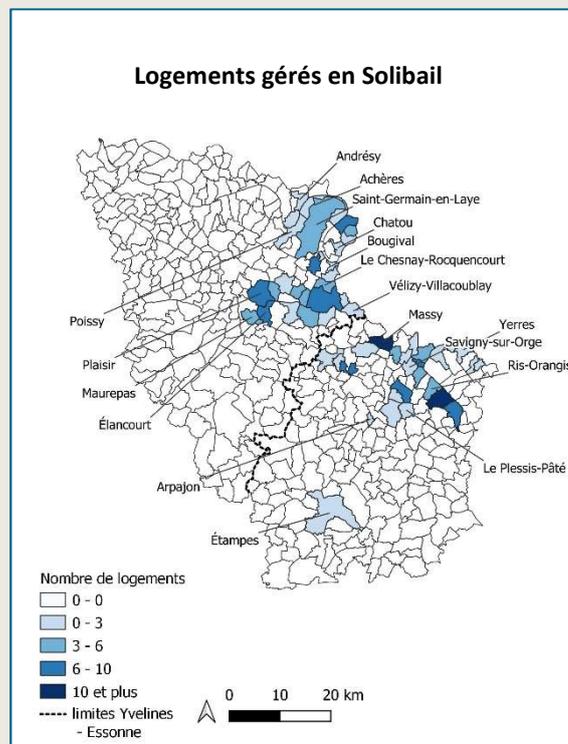
#### Des faits marquants en 2023 :

Près de 41 ménages relogés dans le parc locatif social en logement pérenne soit 33 % des propositions de logements reçues et traitées – SOLIHA Yvelines Essonne a contribué à la refonte du référentiel d'accès et d'accompagnement social entreprise qui devrait déboucher en 2024.

**225** ménages accompagnés

**41** relogements réalisés + 5 sorties

**40** nouvelles entrées



### 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. Un objectif d'augmentation de la capacité d'accueil a été fixé depuis 2021 par le Conseil Départemental, de nombreuses démarches de captation sont réalisées depuis.

En fin d'année 2023, le dispositif permet l'accueil de 42 jeunes.

**En 2023**

**42** Chambres gérées simultanément en moyenne

**64** Jeunes accompagnés

**24** jeunes ont intégré le dispositif

**26** jeunes sont sortis dont **23** avec une solution adaptée de relogement autonome

## 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 Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) ou de missions de gré et à gré.

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

La méthodologie générale d'intervention consiste à :

- assurer la communication auprès des ménages sur les opérations,
- réaliser des enquêtes sociales pour identifier les profils et les besoins,
- 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 2023, 3 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 Évry Courcouronnes dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain du Sud Évry 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 2023 le relogement de l'ensemble des locataires a pris fin avec le déménagement des derniers ménages toujours présents sur le site

### 4 ménages accompagnés et relogés en 2023

❷ Résidence de l'Écoute 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. À fin 2023, l'ensemble des locataires ont été relogés.

### 8 ménages accompagnés et relogés en 2023

❸ Résidences Rocade et Bel Air à Longjumeau - NPNRU.

L'opération vise la réalisation d'enquêtes préalables et le relogement de 8 ménages titulaires et 2 décohabitants.

### 10 ménages accompagnés en 2023 et 2 relogés

## ACCOMPAGNER DES LOCATAIRES CONCERNES PAR DES TRAVAUX DE REHABILITATION



Depuis l'été 2021, SOLIHA intervient sur le site de La Celle-Saint-Cloud du bailleur ELOGIE – SIEMP 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.

Les enjeux principaux sont :

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

Source SIEMP



En 2023, la mission s'est soldée, comme prévu, à l'été, avec l'achèvement des travaux sur les parties communes.

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

**Sur l'année 2023 SOLIHA est intervenue de manière ciblée auprès de 21 locataires pour un accompagnement adapté.**

## INTERVENIR AUPRES DES COMMUNAUTÉS DES GENS DU VOYAGE

De longue date, SOLIHA Yvelines Essonne intervient auprès des publics particuliers que sont les personnes issues de la communauté des Gens Du Voyage, les populations Rom ou encore les occupants de 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 :

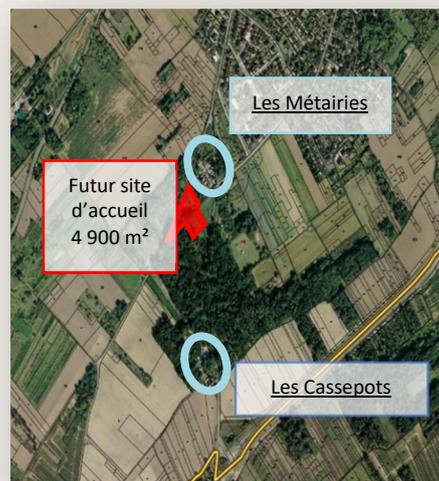
- prendre connaissance des profils et des besoins des ménages via un diagnostic de situation,
- collaborer avec la maîtrise d'ouvrage pour la définition des spécificités des réponses habitat / logement à promouvoir,
- assurer une information et une médiation avec les ménages durant toute la phase de 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 2023, 3 missions ont été poursuivies et 1 mission a démarré visant la production de réponses adaptées à des populations issues de la communauté des gens du voyage et leur

**accompagnement tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet.**

- Mous d'accompagnement à la réalisation d'un programme d'habitat adapté porté par la Ville de Rambouillet (78) – 16 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 de diagnostic pour le compte de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart 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. 14 ménages ont ainsi été rencontrés en 2023 pour un projet devant accueillir à terme 8 ménages



Source GPS

**Au global, 72 ménages accompagnés, en 2023**

# 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...

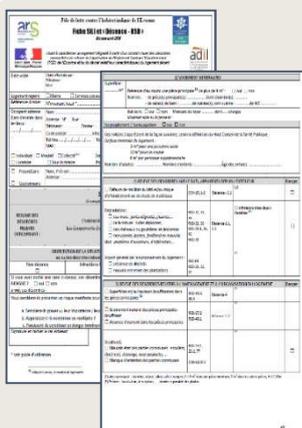
### L'ACCOMPAGNEMENT AU REPERAGE ET A LA TRANSMISSION DES SITUATIONS, L'EXEMPLE DE LA MISSION ARS (91)



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.

Sur l'année 2023, aucune formation n'a pu être délivrée. En effet, la prospection n'a pas été fructueuse. Les dates de réalisation n'ont pas pu être confirmées par les structures. Du temps a été consacré à l'élaboration d'un nouveau support de formation en lien avec les modifications et la parution de nouveaux textes dont le décret fixant les règles d'hygiène et de salubrité. Ce support peut être présenté soit en présentiel soit à distance afin de ne pas être bloqué par les éventuelles futures situations sanitaires.



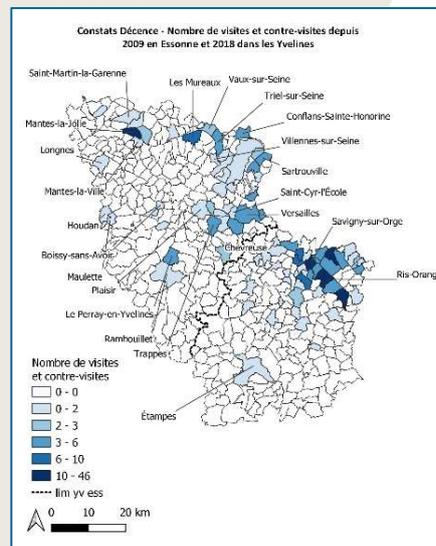
### LES DIAGNOSTICS CAF DECENCE, UN OUTIL COERCITIF



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. La CAF a moins sollicité SOLIHA que ce qui été prévu.

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



32 diagnostics avant travaux

16 diagnostics après travaux

### LES DIAGNOSTICS DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE A DESTINATION DES COMMUNES



En 2023, la ville de Verneuil-sur-Seine s'est rapprochée de l'association SOLIHA afin de lui confier la réalisation de diagnostics techniques dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne. La demande porte aussi sur la rédaction des courriers de mise en demeure.

En fin d'année 2023, la ville de Yerres a, quant à elle, lancé un appel d'offres afin de trouver un organisme capable de l'accompagner dans le traitement administratif, technique et juridique des dossiers d'habitat indigne. SOLIHA Yvelines Essonne en groupement avec le cabinet d'avocats SJM avocats 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.

Cette mission démarrera début 2024.

**Perspectives 2024 :** Continuité de la convention CAF sur le département des Yvelines et de la mission CAF sur le département de l'Essonne.

Mise en place des nouveaux outils et réalisation des diagnostics dans le cadre de la convention avec la ville de Verneuil-sur-Seine.

Mise en place du partenariat, de nouveaux outils et réalisation des diagnostics dans le cadre de l'appel d'offre remporté pour la ville de Yerres.



## ...A L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES

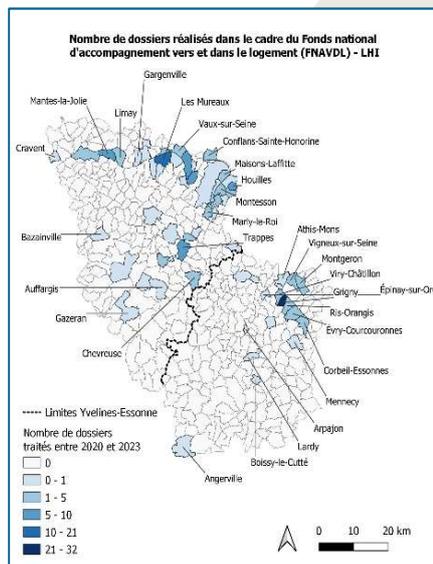
### HABITAT INDIGNE

#### 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.

Après la transmission d'une situation de ménage **occupant un logement frappé d'insalubrité** par la DDETS 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 2023 a été marquée par la poursuite du ralentissement du nombre de mandatements dans les Yvelines et, l'augmentation significative du nombre de ménages accompagnés dans l'Essonne. Par ailleurs à l'automne 2023 SOLIHA s'est positionnée dans le cadre du nouvel Appel à projet lancé par la DRIHL et a été retenue pour la poursuite de ses actions sur les 2 territoires.

**93** ménages accompagnés en 2023

**46** situations soldées par un relogement effectif en 2023

### 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. Les premières sollicitations ont eu lieu en fin d'année.

Cette action peut porter sur des enquêtes d'occupation, des diagnostics sociaux approfondis, des accompagnements d'occupants avant, pendant et après la réalisation des travaux, des accompagnements juridiques, des prestations de médiation, des mises à l'abri en cas de danger imminent.

**6** ménages accompagnés en 2023 dont

**3** mises à l'abri pour un total de 431 nuitées d'hôtel



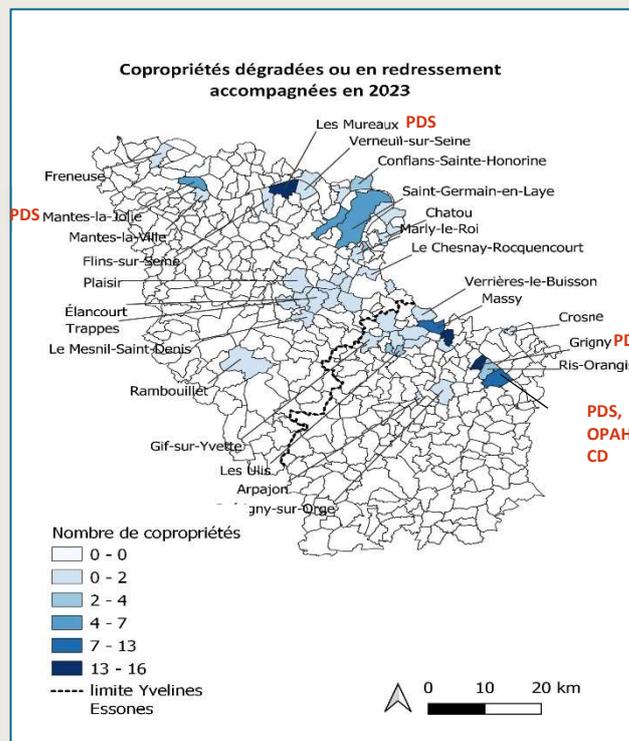
# CONTRIBUER AU REDRESSEMENT DES COPROPRIETES DEGRADEES

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 2023, plusieurs Plans de Sauvegarde ont mobilisé l'équipe dans la continuité de 2022 (Copropriété Grigny II, Résidence Petit-Bourg à Évry-Courcouronnes, 3 Plans de Sauvegarde aux Mureaux, 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<sup>EME</sup> PLAN DE SAUVEGARDE DE LA COPROPRIETE GRIGNY 2



Construite dans les années 70, la copropriété initiale de Grigny, comportait plus de 5 000 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 a bénéficié d'un troisième Plan de Sauvegarde de 2017 à 2022.

SOLIHA Yvelines Essonne intervenait sur les volets sociaux et techniques.

Dans le cadre d'un 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/Équipe Sociale Chatelain sur 6 copropriétés dites en recyclage essentiellement sur le volet gestion.

La première phase de la mission entamée fin 2022 et qui s'est poursuivie tout au long de 2023 a ainsi

été d'élaborer les conventions des nouveaux Plans de Sauvegarde ORCOD individualisés à chaque immeuble.

Pour ce faire, des états des lieux sur l'ensemble des volets d'action ont été réalisés (audits de compte, diagnostics de gestion, plan de patrimoine).

Sur le volet technique, 2023 a été une année charnière qui 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 le cadre de ces deux nouvelles missions, SOLIHA Yvelines Essonne intervient également sur la thématique du fonctionnement et de la gestion ainsi que sur les volets juridiques.

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



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

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



Une fois les logements acquis et selon les besoins identifiés SOLIHA réalise l'accompagnement des ménages devenus locataires de l'EPF en lien avec Coopexia (traitement des

impayés locatifs, ouverture de droits, désendettement pour les expropriétaires occupants, ...).

**142** Diagnostics d'occupation réalisés

**45** Evaluations sociales réalisées

**135** Accompagnements sociaux liés au logement engagés

**2** Ateliers collectifs ont été animés

## 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 dégradée 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 (37 familles suivies en veille ou en accompagnement actif en 2023).

2023 aura été marquée par :

- la réalisation des travaux de sécurité subventionnés à hauteur de 100 % HT par l'Anah,
- la fin de l'acquisition de lots en portage, la structure intervenante n'étant plus en capacité de proposée cette offre,
- la réalisation d'une AMO Flash, confiée à un tiers opérateur, pour déterminer les actions à mettre en œuvre ; le syndicat des copropriétaires restant en forte difficulté malgré ce dernier Plan de Sauvegarde.

Pour mémoire, ce Plan de Sauvegarde doit s'achever courant 2024. Le premier semestre 2024 sera ainsi axé sur la définition d'une nouvelle stratégie d'actions à mettre en œuvre pour assurer la pérennisation des bâtiments en privilégiant le maintien du statut de copropriété.

**Pour 2024** : finalisation des dossiers de demande de solde des subventions liées à la réalisation des travaux et ébauche de la stratégie à proposer pour la fin de PDS (juin 2024).

A fin 2023

Pour **75** ménages en impayés de charges repérés depuis le début du PDS :

- **38** situations de dette ont été soldées dont **23** avec maintien du copropriétaire, **12** suite à la vente du logement et **3** du fait d'un décès
- **37** 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).

L'année 2023 a été marquée par la consolidation des budgets de l'Anah pour le financement du dispositif, la labélisation des copropriétés par la Région Ile de France et s'est clôturée par le vote des travaux par les 3 copropriétés. Le choix de la même entreprise a permis la réalisation d'une économie assez importante.

Sur 23 ménages en situation d'impayés, 8 accompagnements ont démarré.

En 2024, les prêts COPRO 100 et préfinancement seront engagés avec les partenaires financiers de la caisse d'Épargne.

Les travaux devront également débuter et s'étaler sur environ 3 ans.



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



Depuis Octobre 2022, SOLIHA Yvelines Essonne participe (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 avec une phase de liquidation permettant de clôturer comptablement son existence.

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 / financier et le traitement des impayés. L'objectif est de sécuriser le fonctionnement du syndicat et de préparer sa liquidation.

L'année 2023 a permis la réalisation d'un diagnostic multidimensionnel notamment sur les volets gestion comptable et financière. Des premières solutions d'assainissement financier ont été proposées et ont nourri la convention de Plan de Sauvegarde devant être finalisée en 2024.



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



Fin 2022, une 3<sup>ème</sup> OPAH Copropriétés Dégradées a été initiée. Elle fait suite à deux précédents dispositifs identiques. Elle se poursuivra jusqu'en 2027. Elle concerne 7 copropriétés, 3 AFULS (association foncières urbaines libres) avec un accompagnement à la mise en place d'une future union entre deux syndicats ayant des servitudes communes.

Les objectifs de cette OPAH sont essentiellement de deux ordres : accompagner les syndicats à la réalisation d'une seconde phase de travaux et rendre autonomes leurs

instances de gestion afin de pérenniser les actions mises en œuvre depuis le premier dispositif.

Sur 2023, un travail partenarial s'est ainsi poursuivi pour conforter toutes les actions déjà menées :

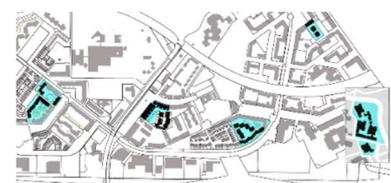
- Poursuite de l'accompagnement des instances de gouvernance sur les volets juridiques, financiers, gestion et optimisation du fonctionnement des syndicats
- Finalisation financière de la première phase de travaux réalisée antérieurement
- Poursuite des actions en direction des publics les plus en difficulté nécessitant un accompagnement social.

Ayant répondu en groupement avec SOLIHA Grand Paris, notre équipe intervient plus spécifiquement sur les volets du fonctionnement, de la gestion comptable et financière incluant les impayés. Les questions d'ordre juridiques sont également traitées.

Des réunions sont tenues régulièrement avec les instances de gestion (contrôle des comptes annuels, commission gestion sur des thématiques spécifiques, commission impayés).

En complément, des formations en direction des copropriétaires et des conseillers syndicaux sont mises en place. La première traitée sur 2023 a été : « Le contrôle des comptes et la préparation de l'assemblée générale sur les points comptables spécifiques »

Bien entendu, sur 2024, l'ensemble de ces actions seront maintenues.



## Prise de Notes



