

Rapport d'activité 2024



Crédit photo Astrid Lagouine

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

Cette année 2024 a été marquée, pour SOLIHA Yvelines Essonne, par le lancement du grand chantier de la rénovation énergétique. Il s'agit, pour les pouvoirs publics, de massifier les travaux d'économies d'énergie dans l'habitat privé¹ : un des grands enjeux au cœur de l'action du Mouvement SOLIHA.

Ce souci de mettre en place de nouvelles modalités d'accompagnement des ménages, avec Mon accompagnateur Rénov, a conduit à faire un appel massif aux bureaux d'études et experts du secteur, et nous constatons que fin 2024, il y avait plus de 170 structures agréées en Essonne et dans les Yvelines. Il reste à espérer que la qualité des analyses sera au rendez-vous et que la concurrence accrue ne tirera pas vers le bas les prestations et la rigueur d'analyse des accompagnateurs.

SOLIHA s'est adaptée à ce nouvel environnement en faisant évoluer son organisation et ses processus de suivi de qualité. Ainsi notre certification « Audit RGE » probatoire a été transformée en certification triennale grâce à la mobilisation des équipes de SOLIHA Yvelines Essonne.

Dans un souci de répondre non seulement aux demandes des ménages les plus modestes mais aussi aux catégories moyennes ne bénéficiant pas des mêmes aides de l'ANAH, il été prévu de proposer des contrats d'accompagnement payants, destinés à guider ces ménages dans la jungle des propositions alléchantes dont ils sont accablés.

Mais dans le même temps, force est de constater, que nous avons moins de sollicitations de l'ensemble des ménages que par le passé, malgré un

renforcement de nos efforts de communication, notamment dans les salons et réunions spécialisés. Il semble que ce tassement soit observé dans d'autres territoires par nos organisations sœurs, ce qui indique une tendance structurelle (paradoxe).

Comme rappelé dans mon article cité en référence, on assiste depuis quelques années à une nette croissance des aides à la rénovation énergétique de la part de l'ANAH, avec des critères d'éligibilité également plus ambitieux.

La hausse des critères énergétiques conduit de fait, si on veut atteindre réellement les performances nécessaires, à rendre quasi obligatoire le recours aux énergies renouvelables, dans un contexte de poursuite de la hausse des coûts. Ainsi, malgré la hausse des aides, le reste à charge des ménages, surtout pour les catégories moyennes, demeure important.

Les difficultés d'établissement du budget de l'Etat se sont répercutées vers les conseils départementaux et les collectivités locales qui ont rencontré d'importantes difficultés pour boucler leurs budgets. Moins d'aides issues de l'Etat s'est combiné à une baisse sensible des droits de mutation, baisse elle-même liée à un ralentissement des transactions immobilières accompagnées d'une érosion des prix sur certains marchés.

Cette baisse, immédiatement sensible dans leurs budgets, a amené les collectivités locales à arrêter les aides aux travaux, voire à l'accompagnement (ménages modestes, copropriétés).

Le fait majeur (et inquiétant) pour SOLIHA Yvelines Essonne comme pour ses entités sœurs franciliennes fut l'annonce, en fin d'année 2024, d'une année « blanche » par la Région Ile de France en 2025. Cette annonce a mis en difficulté, dès l'automne 2024, plusieurs dossiers de copropriétés dégradées et un coût d'arrêt sur plusieurs projets d'habitat d'insertion. Or, on sait que dans le redressement des copropriétés fragiles, arriver à obtenir une large majorité pour des décisions de travaux bénéficiant

¹ A ce sujet on pourra consulter le dossier « Habitat » de septembre 2024 de la revue « Servir » l'article « Sortir de la crise en améliorant l'habitat privé » pages 35 à 37

de subventions nécessite un travail considérable pour les organisations comme la nôtre, travail qui sera, dans certains cas, à recommencer

L'autre baisse sensible concerne les appels d'offres pour des études préalables ou des suivis-animations d'OPAH, et on sait que la prudence des périodes préélectorales prolongera cette situation en 2025 et mi-année 2026.

SOLIHA a mené à bien des études pré-opérationnelles réalisées sur plusieurs communautés de communes, ce qui nous a permis d'être force de proposition sur la mise en place de Pactes Territoriaux et notamment de mettre en évidence les besoins d'accompagnement des situations les plus complexes, tout spécialement les ménages très modestes et les dossiers d'habitat indigne ou dégradé. Cela s'est inscrit dans une dynamique concrète d'« aller-vers ».

En dépit des difficultés mentionnées ci-dessus, le travail en direction des copropriétés continue de mobiliser nos équipes dans la lignée des années antérieures. Il s'agit d'un accompagnement des copropriétés qui cumulent des difficultés techniques, financières, sociales ; le souci étant d'intervenir le plus tôt possible, pour éviter des situations très dégradées conduisant, pour les ménages, à une dévalorisation de fait de leur patrimoine immobilier.

SOLIHA a été sollicitée par des communes pour réaliser des diagnostics concernant les logements non décents ou insalubres dans le cadre des pouvoirs de police des maires. La difficulté reste la mise en place d'actions coercitives sur les propriétaires (occupants ou bailleurs) avec les limites que peuvent rencontrer des décisions de travaux d'office et leur remboursement ultérieur.

Au niveau interne, SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi sa dynamique de développement des compétences des salariés, avec un budget formation en hausse.

Le cordonnier doit être chaussé, et SOLIHA, après avoir aménagé son siège essonnien en 2023 à Ris-Orangis, a procédé, en 2024, à des travaux de rénovation de son siège historique de Versailles. La difficulté de l'exercice, piloté avec doigté par notre Secrétaire Générale Nathalie Cognet, fut d'intervenir

tout en permettant la poursuite des activités, la bonne collaboration des salariés à ce projet fut indispensable pour aboutir à de meilleures conditions de travail pour tous.

Au niveau national, l'année 2024 fut marquée par la présentation, le 17 octobre, du projet associatif du Mouvement SOLIHA². Ce projet est le résultat d'un vaste travail de concertation nationale mené en 2024 sous la houlette du nouveau Président, Alain Régnier, et de la Directrice Générale, Juliette Laganier. Cette présentation fut l'occasion de réunir une large fraction des 3000 salariés du mouvement et des 2000 bénévoles combinant ateliers de réflexions et rencontre festive. Cette journée fut prolongée le 18 octobre par des visites de terrain à l'attention des SOLIHA Centre Val-de-Loire sur l'OPAH Renouveau Urbain à Limay, bel exemple des complexités d'un bâti traditionnel dans un bourg typique francilien, et le Dispositif d'Autonomisation des Jeunes Majeurs en Essonne, mission emblématique qui marque le soutien d'un Département à un sujet important concernant l'avenir des nouvelles générations. D'autres opérations furent présentées par nos collègues de SOLIHA Seine et Marne et SOLIHA Grand Paris illustrant la diversité des modalités et des champs d'action de notre mouvement.

Une année 2024, bien remplie, a permis d'aboutir à un résultat économique équilibré grâce au travail et à l'implication des salariés de toute l'équipe de SOLIHA Yvelines Essonne. Il faut notamment souligner leur capacité à travailler ensemble, en complémentarité, sur de nombreuses missions nécessitant une grande diversité de compétences, toujours liées au souci de l'humain.

Le résultat 2024 permettra d'aborder avec confiance les années 2025 et 2026, périodes qui demanderont beaucoup d'efforts et une bonne disponibilité des équipes de SOLIHA Yvelines Essonne, dans ses actions permanentes pour un habitat abordable et de meilleure qualité pour de nombreux ménages de nos deux départements.

Président
SOLIHA Yvelines Essonne



² Consultable sur le site de la Fédération SOLIHA <https://soliha.fr/>

SOMMAIRE

SOLIHA Yvelines Essonne, une association porteuse de l'intérêt général	6
Agréée par l'Etat	6
Quarante années d'expérience	6
Ancrée dans le territoire Yvelines Essonne	6
Une gouvernance également ancrée au territoire	7
Une équipe opérationnelle pluridisciplinaire au plus près des ménages	7
Nos chiffres clés en 2024	8
Le financement de l'activité de SOLIHA Yvelines Essonne	9
Des changements structurants pour notre avenir	10
Mieux valoriser nos savoir-faire	10
Etre force de propositions	11
Une bonne dynamique de réponse aux consultations	11
Former nos équipes et poursuivre de la modernisation de nos outils	11
Promouvoir et Accompagner l'Amélioration de l'Habitat	12
Repérer les besoins et proposer des stratégies	12
Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU Bonnières-sur-Seine et Freneuse (78)	12
Etude pré-opérationnelle d'OPAH RU Communauté Communes Pays de Limours (91)	13
Etude pré-opérationnelle Volet Habitat ORT Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (91)	13
Etude pré-opérationnelle d'OPAH-RU Communauté de Communes Dourdannais-en-Hurepoix	14
Etudes pré-opérationnelles copropriétés en difficulté Epinay-sous-Sénart (91)	14
Etude pré-opérationnelle Agglomération Paris Saclay (91)	14
Etude pré-opérationnelle d'OPAH CD Verneuil-sur-Seine (78)	14
Etude stratégie habitat	15
Accompagner les collectivités à la requalification de leur centre-ville	16
Suivi Animation d'OPAH RU Les Mureaux (78)	16
Suivi Animation d'OPAH RU des centres-villes de Meulan et Limay (78)	17
Massifier la rénovation énergétique et accompagner les particuliers	18
Le PIG Yvelinois	18
Le PIG du Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français	19
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
Adapter les logements à la dépendance et au handicap	24

Favoriser l'accès au logement des plus modestes 26

Développer une offre de logement à coût abordable et la gérer 26

Monter des opérations d'habitat d'insertion	26
Prospecter et capter des logements pour l'Intermédiation Locative (IML)	27
Inciter et accompagner les propriétaires bailleurs à réaliser des travaux de rénovation	27
Gérer le parc de logements	28

Accompagner la trajectoire résidentielle des ménages fragiles 29

Des interventions en secteur diffus auprès de publics vulnérables	29
Accompagner et réaliser le relogement de locataires	30
Accompagner des locataires dans un projet de mutation	30
Accompagner et réaliser le relogement de locataires concernés par une procédure d'expropriation	30
Accompagner des locataires concernés par des travaux de réhabilitation	30
Intervenir auprès des communautés des Gens du Voyage	31

Lutter contre l'habitat indigne 32

De l'aide à la décision... 32

L'accompagnement au repérage et à la transmission des situations, l'exemple de la mission ARS (91)	32
Les diagnostics CAF décence, un outil coercitif	32
Les diagnostics de lutte contre l'Habitat Indigne à destination des communes	32

...à l'accompagnement des familles 33

Habitat Indigne, Accompagnement Vers et Dans le Logement des ménages (AVDL)	33
Travaux d'Office, prise en charge de mesures d'accompagnement sanitaire et social de ménages	33

Contribuer au redressement des copropriétés fragiles et dégradées 34

3 ^{ème} Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny 2	34
Portage de lots en copropriété – Accompagnement des occupants des logements acquis	35
Plan de Sauvegarde de la résidence « Le Parc de Petit Bourg » à Evry-Courcouronnes	35
Plan de Sauvegarde de 3 copropriétés aux Mureaux	36
Plan de Sauvegarde copropriété « Jupiter » à Mantes-la-Jolie	36
Suivi Animation d'OPAH-CD OPAH 3 du canal à Evry-Courcouronnes	36
Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés de Grand Paris Sud	37
Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés de Cœur d'Essonne Agglomération	37

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

AGREEE PAR L'ETAT

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



Deux agences :

**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 obtenue début 2022.

Elle a obtenu fin 2023 :

- l'Agrément d'Etat Mon Accompagnateur Renov
- la Certification probatoire Audit Energétique en Maison Individuelle (OPQIBI), qui s'est transformée en 2024 en certification définitive (pour 3 ans).

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 les ressources des bénéficiaires),
- **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 185 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

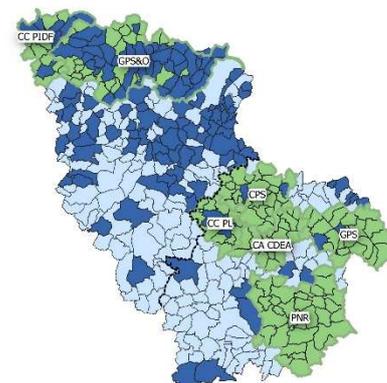
La conduite de projets de territoire

L'accompagnement social des personnes

La gestion locative sociale

La production d'habitat d'insertion

Conventions Service Social d'Intérêt Général et Marchés avec des collectivités en 2024



..... Limite 78/91
■ Conventions / Contrats Communes / AO
■ EPCI/PNR
0 10 20 km

UNE GOUVERNANCE EGALEMENT ANCRÉE AU TERRITOIRE

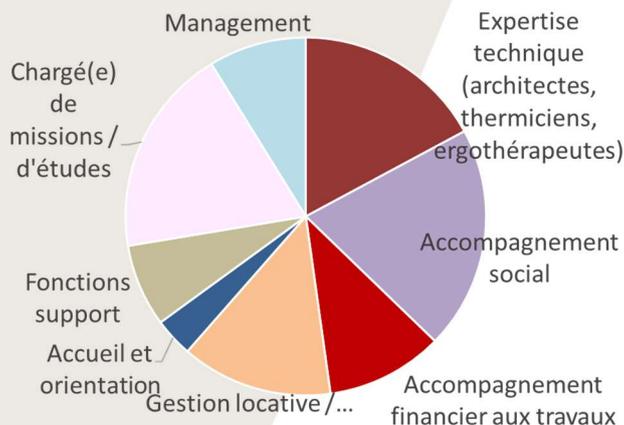
LES 21 MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

- **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
- M. Michel NERY
- M. Jean-Marc PRIEUR, Solidarités Nouvelles pour le Logement
- M. Olivier PRINCIVALLE, Président FNAIM Grand Paris
- 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

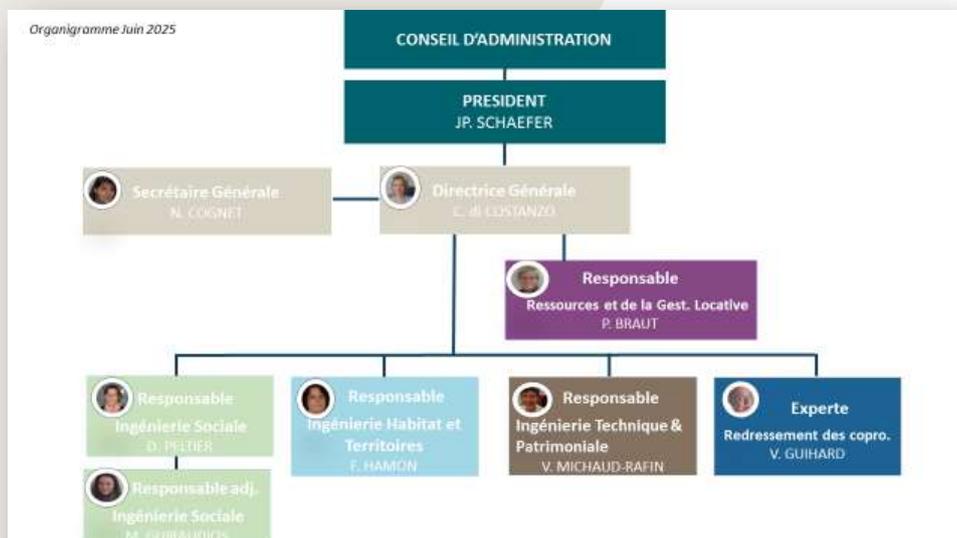
UNE ÉQUIPE OPERATIONNELLE PLURIDISCIPLINAIRE AU PLUS PRES DES MENAGES

Au 31 décembre 2024, l'équipe était composée de 54 salariés représentant 53,4 ETP auxquels se rajoutent 3 salariés en alternance.

L'organisation a évolué afin de tenir compte des activités.



 **66 %**  **34 %**



NOS CHIFFRES CLES EN 2024



1 723

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



15 535

Ménages accompagnés dans l'amélioration de leur habitat
Dont 12 574 dans 151 copropriétés



861

Visites techniques



76 M€ de travaux générés
et **53 M€** subventions mobilisées



1 971

Personnes accompagnées sur le volet social



46 Diagnostics décence avant/après travaux



116

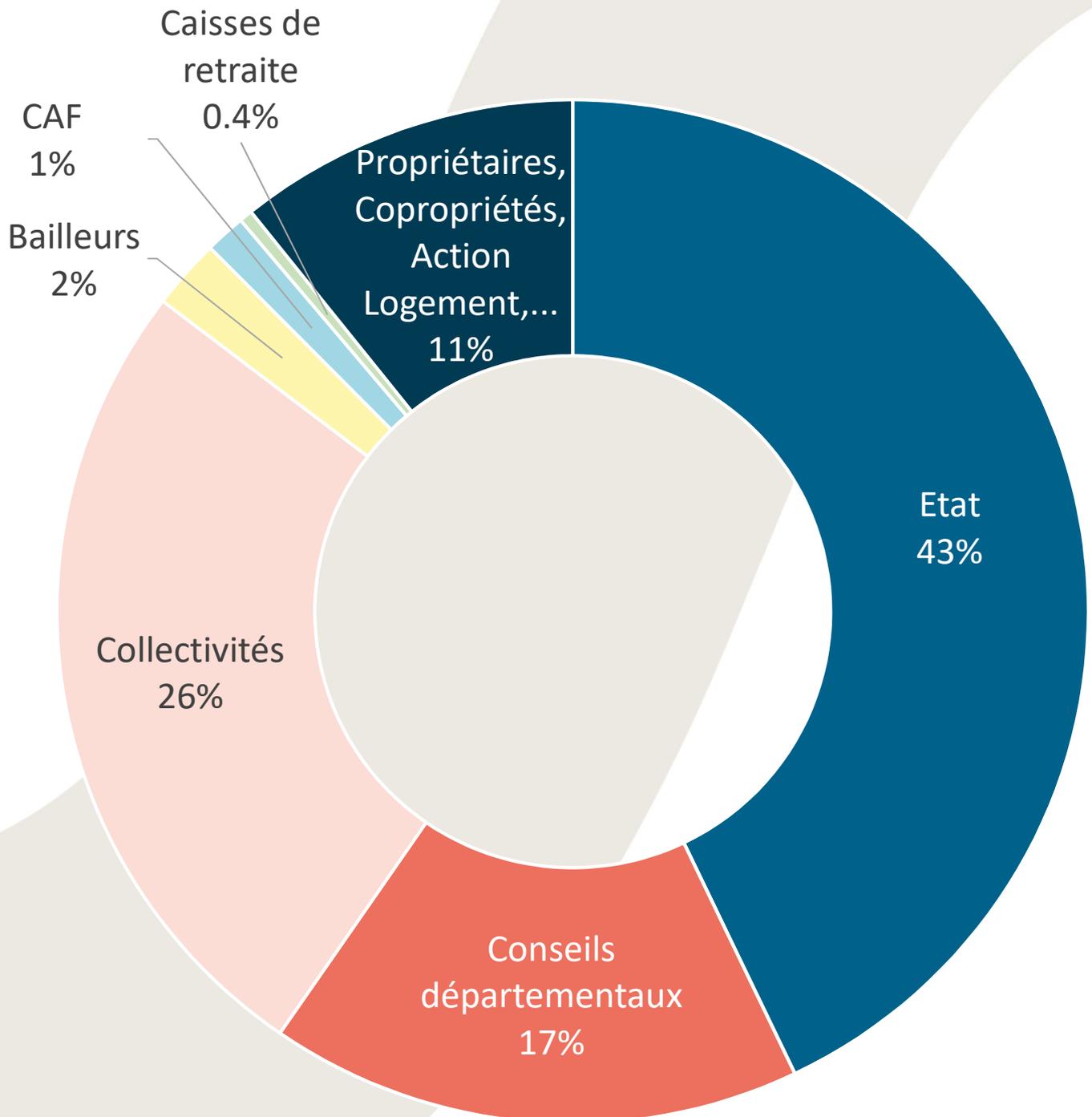
Nouvelles solutions de relogement



240 logements et **41** chambres gérés

Produits des activités 2024

En % du Chiffre d'Affaires (hors loyers)



DES CHANGEMENTS STRUCTURANTS POUR NOTRE AVENIR

L'année 2024 a été marquée par six événements structurants pour notre association

1/ Au 1^{er} janvier 2024 : mise en place de Mon Accompagnateur Rénov et Ma Prime Adapt.

L'accompagnement des ménages modestes et très modestes connaît une nouvelle étape. Au 31/12/24 plus de 150 structures concurrentes étaient agréées sur nos 2 départements.



2/ Face aux situations d'habitat indigne, SOLIHA Yvelines Essonne propose un accompagnement des collectivités locales sous la forme de conventions de Service Social d'Intérêt Général.

3/ A l'été 2024, nos locaux de Versailles sont rénovés pour le plus grand plaisir de tous.



4/ Le 17 Octobre a lieu la première journée nationale du Mouvement SOLIHA avec plus de 1000 participants, la présentation du projet associatif, des ateliers participatifs, une remise de prix à des projets innovants,... C'est une grande réussite.



5/ Le 18 Octobre, les SOLIHA franciliens reçoivent des salariés d'autres associations SOLIHA pour leur présenter leurs missions. SOLIHA Yvelines Essonne a le plaisir de présenter l'OPAH RU de Limay et le Dispositif d'Autonomisation des Jeunes Majeurs de l'Essonne. Ces moments de partage sont très appréciés et en appellent de nouveaux.



En prolongement de la journée du Mouvement SOLIHA du 17 octobre 2024. ... plus



2 commentaires - 4 republications

6/ En novembre 2024, SOLIHA Yvelines Essonne obtient pour 3 ans sa certification OPQIBI « 1911 Audit énergétique "maisons individuelles" ».



MIEUX VALORISER NOS SAVOIR-FAIRE

L'équipe a continué à se mobiliser lors de forums ou salons pour présenter nos savoir-faire.



SOLIHA Yvelines Essonne présent au salon de la copropriété le 7 novembre 2024

15/11/24

Copropriétés Rénovation énergétique



L'accompagnement SOLIHA Yvelines Essonne dans le cadre de MaPrimeAdapt et MaPrimeRénov

05/02/24

Adaptation logement Rénovation énergétique



ETRE FORCE DE PROPOSITIONS

SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi son implication au sein de CIL (par exemple GPS), de PDALHPD (78 et 91), sans oublier les Conseils d'Administration des ADIL des 2 départements et de l'ALEC 78.

UNE BONNE DYNAMIQUE DE REPONSE AUX CONSULTATIONS

L'année 2024 a été toute aussi dynamique en matière de réponses à des consultations et des marchés publics avec l'établissement d'une moyenne de 6,5 offres par mois. Tous les services sont concernés.

Dans le domaine de l'accompagnement des particuliers, nous avons multiplié les actions de communication auprès de partenaires clés (CLIC, Handibat, Saint Gobain, CCAS,...) sans oublier les entreprises intervenant dans le domaine de l'adaptation. Notre communication a permis d'éclairer nos interlocuteurs sur le déploiement de Mon Accompagnateur Rénov, des aides de l'ANAH (MPR, MPA,...) et des conditions d'éligibilité. C'est également l'occasion de présenter la singularité de notre association, qui est à but non lucratif, agréée Service Social d'Intérêt Général par l'Etat et impliquée dans l'accompagnement des ménages les plus modestes depuis 42 ans dans les Yvelines et 67 ans en Essonne.

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 53 sessions de formation sur 42 thématiques pour 49 salariés représentant un volume d'heures de 1375.

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 également poursuivi la mise en place en 2024 d'une nouvelle version de SAGE.

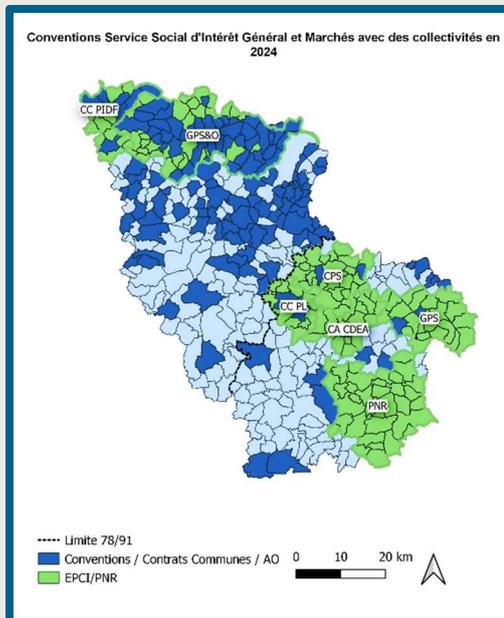


PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER L'AMELIORATION DE L'HABITAT

Une nouvelle fois, l'année 2024 a été marquée par de nouvelles annonces d'évolution des dispositifs ANAH en matière d'accompagnement des particuliers (rénovation énergétique, adaptation des logements, indécence).

Certains financeurs, dont les conseils départementaux, ont dû revoir, dans des délais très courts, leur politique d'accompagnement des ménages modestes et très modestes, compte tenu de leurs difficultés financières. Cela a amené l'équipe à instruire des demandes en urgence pour éviter que les bénéficiaires ne perdent leurs aides. Malheureusement, des priorisations budgétaires n'ont pas permis de satisfaire toutes les demandes.

L'annonce du déploiement des Pactes Territoriaux en 2025 a également généré de nombreux échanges entre l'équipe de SOLIHA Yvelines Essonne et certaines maîtrises d'ouvrage pour définir les prochaines modalités d'intervention. Plusieurs marchés sont arrivés à leur terme en 2024. Quand certaines collectivités ont souhaité internaliser les missions d'accompagnement des ménages, d'autres, faute de budget, ont décidé de limiter leur financement aux structures d'information et d'orientation des ménages. L'accompagnement des ménages modestes et très modestes relève dorénavant du champ concurrentiel. Les ménages doivent financer leur accompagnement s'ils souhaitent bénéficier des aides à la rénovation globale de leur logement.



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.

En avril 2023, l'Agence interdépartementale 78-92 de l'autonomie a internalisé une partie des missions que réalisait SOLIHA Yvelines Essonne depuis 30 ans. Afin d'atteindre ses objectifs, elle a lancé un appel d'offres début 2024 pour trouver des structures en capacité de réaliser des évaluations ergothérapeutiques. SOLIHA Yvelines Essonne y a répondu et fait partie des structures retenues.

REPERER LES BESOINS ET PROPOSER DES STRATEGIES

En 2024, deux 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. Elles s'inscrivent dans le dispositif « Petites Villes de Demain » (CC du Pays de Limours et CC les Portes de l'Île de France).

Quatre études lancées précédemment se sont poursuivies dont celle relative à 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.

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 s'est terminée faute d'intérêt de la part de plusieurs communes à s'y investir. Après plusieurs mois de réflexion au sein de la CAVVVS l'étude pré-opérationnelle de 5 copropriétés en difficulté à Epinay-sous-Sénart a pu reprendre et se terminer.

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU – BONNIERES-SUR-SEINE & FRENEUSE (78)

Commune de Bonnières-sur-Seine



Dans le cadre du Programme National « Petites Villes de Demain », les communes de Bonnières-sur-Seine et Freneuse ont lancé une étude pré-opérationnelle d'habitat ancien dégradé. Son pilotage opérationnel est assuré par la CC les Portes de l'Île de France.

Le Groupement CITALLIOS / Habitat & Stratégie / TU DU / SOLIHA Yvelines

Essonne a remporté le marché fin 2023.

Notre mission consiste à définir les enjeux et les besoins sur les 2 centres-villes, à proposer un plan d'action ainsi que les dispositifs opérationnels les plus adaptés aux enjeux et à la capacité financière des villes.

En 2024, l'analyse statistique a permis de cibler les adresses dans le cadre de

l'arpentage de terrain. Un porte-à-porte ciblé sur 3 adresses à Bonnières-sur-Seine a permis d'étayer les enjeux techniques et sociaux, de propriétaires bailleurs indélécatés.

L'étude va se poursuivre en 2025.



ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU – COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LIMOURS (91)

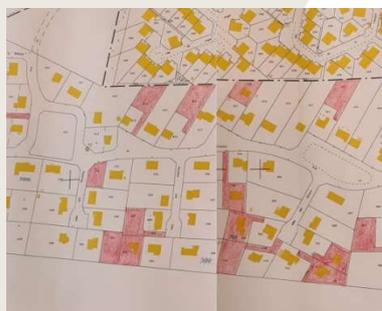


Dans le cadre du Programme National « Petites Villes de Demain », la communauté de communes du Pays de Limours a lancé une étude pré-opérationnelle d'habitat ancien dégradé. Le Groupement CITALLIOS / Habitat & Stratégie / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne a également remporté le marché fin 2023.

L'année 2024 a été dédiée à l'analyse statistique des 14 communes composant l'EPCL permettant ainsi de qualifier et quantifier les enjeux en matière d'habitat. Un arpentage a complété l'état des lieux et mis en exergue plusieurs adresses dégradées ou présentant des enjeux de gestion. Les Diagnostics Multicritères ont souligné les besoins tant sur le traitement de la dégradation, qu'en termes d'accompagnement à la gestion de copropriétés ou pour lutter contre des propriétaires bailleurs indélécatés.



Compte tenu d'un tissu pavillonnaire important et de l'existence de divisions pavillonnaires parfois peu qualitatives, un retour d'expérience a également été réalisé par SOLIHA en interrogeant les maires de Limours et Courçon et en visitant des adresses.



Enfin, avec la mise en place des Pactes Territoriaux, la CC a souhaité un élargissement de la mission et être accompagnée sur le calibrage des objectifs et des moyens nécessaires.

L'étude va se poursuivre en 2025.

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, 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, faute d'orientation politique claire sur les suites à donner, l'étude n'a pas permis d'aboutir en 2024 à la réalisation d'une convention d'ORT valant OPAH-RU.

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE D'OPAH RU – COMMUNAUTE DE COMMUNES DOURDANNAIS-EN- HUREPOIX (91)



Toujours dans le cadre
du Programme
National « Petites
Villes de Demain », la

ville de Dourdan a souhaité lancer une étude pré-opérationnelle d'habitat ancien dégradé. Son pilotage opérationnel est assuré par la CC du Dourdannais en Hurepoix.

Le Groupement CITALIOS / Habitat & Stratégie / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne a remporté le marché début 2023.

Alors que l'année 2023 avait été dévolue à l'analyse statistique des données du territoire, à un arpentage avec des élus et à la présentation du diagnostic aux élus, 2024 a été marquée par des difficultés pour réaliser les Diagnostics Multicritères. Malgré plusieurs actions (réunions avec la maîtrise d'ouvrage, boitage, porte-à-porte, sollicitation de l'appui du CCAS pour une adresse sensible), les retours sont relativement sommaires.



2025 devrait relancer la dynamique sur le volet stratégique.

ETUDES PRE-OPERATIONNELLES - COPROPRIETES EN DIFFICULTE EPINAY-SOUS-SENART (91)



Ces études pré-opérationnelles concernaient 5 copropriétés repérées comme étant 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. Début 2024, les données du diagnostic ont été actualisées pour deux des copropriétés et des projets de convention ont été rédigés.

Une stratégie d'intervention a pu être définitivement validée au second semestre 2024 dans le cadre d'un COFIL où les différents partenaires et financeurs étaient présents.

5 Plans de Sauvergarde devront ainsi débuter à compter de 2025 afin d'accompagner les copropriétés à leur réhabilitation technique tout en maîtrisant leurs charges courantes, leur situation financière ainsi que celle des copropriétaires.

ETUDE PRE-OPERATIONNELLE AGGLOMERATION PARIS SACLAY (91)



Dans l'anticipation de la fin de l'OPAH 2 en mars 2025,

l'Agglomération Paris Saclay a souhaité lancer en décembre 2024 une étude pré-opérationnelle, dans l'objectif de pouvoir repérer de nouvelles copropriétés et ainsi dimensionner les besoins de la convention.

A terme, il est prévu la sélection de 7 copropriétés faisant l'objet d'un DMC afin de les intégrer dans la future convention. Compte tenu des latences des Villes pour répondre, il est prévu de pouvoir répondre à la commande d'ici le début du second semestre 2025.

Tour Catherine - Massy



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.

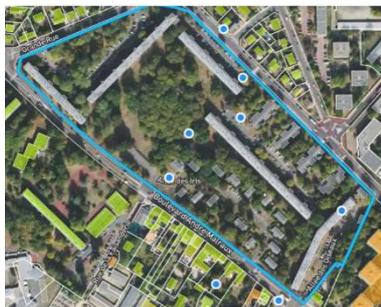
L'objectif de cette mission est d'évaluer les besoins en travaux, les capacités financières des syndicats et les possibilités de financements de l'Etat et des collectivités dans le cadre d'un dispositif approprié (type OPAH Copropriété Dégradée).

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'ils 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 ont été finalisés en 2024. Un COPIL associant l'Etat, la Région, la ville, le bailleur,... a validé les stratégies d'intervention pour chaque copropriété.



Compte tenu des évolutions de l'ANAH en matière de méthode de calcul des performances énergétiques et du besoin d'intervention rapide sur Garenne l'Etang, une première convention OPAH-CD a été signée en décembre 2024 pour cette copropriété (793 lots).

Des négociations avec la DRIHL et l'ANAH Centrale ont dû être menées afin de faire respecter les engagements pris en COPIL. Enfin, la Communauté Urbaine GPSEO ne pouvant pas porter l'opération, a finalement accepté de permettre à la ville de la faire.



Les montants prévisionnels de travaux sont très importants (33,5 M€, honoraires inclus).

Un dépôt de demande de subventions auprès de l'ANAH et de la Région Ile-de-France a été réalisé, respectivement en décembre 2024 et mars 2025, pour des montants de subvention attendus conséquents (16,5 M€ et 1,3 M€). Toutefois, les difficultés financières de la Région ont rendu incertain leur participation et conduit à envisager différents scénarios et plans de financements.

Un appel d'offre va être lancé début 2025 pour le suivi-animation des 4 copropriétés.

ETUDE STRATEGIE HABITAT



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

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^{er} 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.
- Déploiement à compter de 2025 des Pactes Territoriaux.
- Contexte financier tendu pour les conseils départementaux suite notamment à la chute des droits de mutation.

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 2024 a été marquée par la poursuite des OPAH RU à Meulan et Limay ainsi qu'une mobilisation soutenue sur une adresse emblématique aux Mureaux (OPAH RU également).

SUIVI-ANIMATION DE L'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.

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 : 1.36 M d'euros ont été alloués par les financeurs pour un projet initial de travaux à 2 M€. Les travaux ont démarré en mars-avril 2024 mais ont été interrompus en décembre car le préfinancement des subventions de la Caisse d'Epargne n'avait pas été officiellement validé. Une phase d'échange très dense entre le syndic, la Caisse d'Epargne et le maître d'œuvre a donc eu lieu dès octobre afin de retravailler le plan de financement et tenter d'obtenir un accord officiel de la Caisse d'Epargne. Finalement, obtenu en avril 2025, il devrait, permettre la finalisation des travaux à l'été 2025. Du fait de sa complexité, des changements successifs de gestionnaires et des multiples rebondissements imprévus, la résidence Esteves aura très largement absorbé la majorité du temps de mobilisation de ce dispositif tout au long de l'année 2024.

Sur le volet social, 2 situations d'habitat indigne ont été traitées en mobilisant, en complément, 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. 1 ménage a pu être accompagné vers une solution de relogement pérenne dans le parc social avant la mise à l'abri. Pour l'autre ménage, une solution de mise à l'abri durant les travaux avait été trouvée, mais ils ont finalement pu être réalisés en milieu occupé.



Une autre adresse, le 104 rue Paul Doumer, a également été accompagnée dans la stabilisation de son projet (qui a régulièrement évolué), comprenant notamment une réévaluation à la hausse de ses subventions. Les dépôts de subvention ANAH et Ville ont été réalisés fin 2024 et début 2025 ce qui devrait permettre un lancement des travaux en 2025.

Du fait de la mobilisation sur la résidence Esteves, la communication s'est faite plus discrète et a donc limité la capacité d'aller-vers de nouveaux publics. Ainsi, outre les 14 demi-journées de permanences tenues en 2024 (suspendues à partir de septembre), environ 40 réunions uniquement dédiées à la résidence Esteves ont été tenues cette année.

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



En 2022, la Communauté Urbaine GPS&O a lancé un marché conjoint pour le suivi-animation de deux OPAH-RU sur les territoires de Meulan-en-Yvelines et de Limay.

Le Groupement SOLIHA Yvelines Essonne / CITALLIOS a remporté le marché, permettant d'accentuer 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.



Meulan



La première année de l'OPAH-RU a permis d'établir une méthodologie d'intervention et de repérer les adresses prioritaires. En 2023, douze adresses à Meulan et quatre à Limay ont ainsi intégré le volet « Copropriété dégradée » de la convention.

En 2024, l'accompagnement des copropriétés identifiées a réellement débuté, grâce au déploiement d'une stratégie de communication de proximité visant à toucher les différents publics. Ces actions ont pris la forme d'interventions sur les marchés, d'arpentages, de distributions de courriers ciblés, ainsi que de visites de terrain. Au total, 21 actions ont été menées sur les deux communes (13 à Meulan, 5 à Limay, et 3 conjointes aux deux villes), en complément des permanences mensuelles ont été organisées sur chaque ville.

Au total, 40 adresses ont été suivies en 2024 (16 à Meulan, 24 à Limay), avec déjà 4 projets de rénovation aboutis : 2 à Meulan (rénovation énergétique, 210 k€ de travaux, 108 k€ de subventions) et 2 à Limay (lutte contre l'habitat indigne, 167 k€ de travaux, 128 k€ de subventions).

Cette année 2024 a également permis de faire un premier bilan des difficultés de fond qui limitent le passage à l'acte de propriétaires dans l'amélioration de leur bâti ancien et nous a conduits à proposer une modification du règlement des aides des communes afin de le rendre plus incitatif et à poursuivre avec Citallios un plaidoyer en faveur d'une intervention

coercitive, avec notamment la détection de 11 situations de mal logement à Meulan ayant donné lieu à la réalisation de rapports à destination de la commune. Un travail particulier a été mené sur l'adresse du 7-9 rue de l'Abreuvoir, dont les fissures importantes laissent entrevoir des besoins de travaux coûteux. L'avenir de cette copropriété sera à éclaircir pendant l'année 2025.

L'accompagnement global s'effectue parallèlement à un suivi spécifique de projets importants, comme la rénovation de la rue Foch à Meulan, débouchant sur un référé préventif afin de sécuriser les bâtiments dégradés de la rue.

Parallèlement, nous avons continué à sensibiliser à la rénovation du bâti ancien avec un guide patrimonial (rédigé en 2024 dont la sortie est prévue en 2025), des formations pour syndics bénévoles et des rencontres avec artisans, ABF et CU pour tenter de concilier des enjeux parfois contradictoires.

Sur le volet social, 3 familles occupant des logements frappés d'un arrêté de mise en sécurité avec interdiction d'habiter ont été accompagnées durant la période de leur mise à l'abri par la Ville de Limay. L'accompagnement a par ailleurs permis aux 3 ménages d'être relogés de manière pérenne dans le parc locatif social.



Avant travaux

Limay



Après travaux

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 importante réforme des dispositifs ANAH a eu lieu en 2024 :

- Fusion des aides CNAV et ANAH pour créer Ma Prime Adapt
- Ouverture de l'accompagnement au secteur privé avec la création de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov pour massifier la rénovation énergétique.
- Renforcement de l'accompagnement en Rénovation Énergétique : réalisation d'audits en lieu et place des évaluations énergétiques et visites de fin de travaux
- Augmentation du niveau d'exigence des rénovations énergétiques : 2 sauts de classes énergétiques et 2 postes d'isolation sont dorénavant nécessaires.
- Evolution des aides : Les taux de subventions et les plafonds de travaux varient selon le niveau de ressources et le nombre de sauts de classe. Le taux de financement peut atteindre 90 % de 70 000 €.
- Avance des frais d'AMO pour la rénovation énergétique par le propriétaire et remboursement selon le niveau de ressources.
- Fin annoncée des PIG et OPAH généralistes.

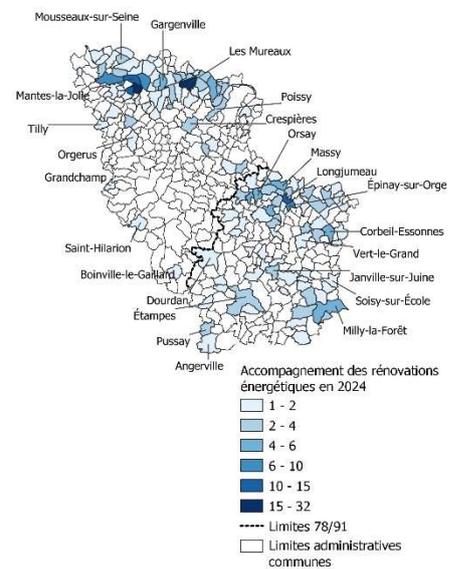
Pour répondre à ces nouvelles exigences SOLIHA a déposé en 2023 sa demande d'agrément pour devenir Mon Accompagnateur Rénov et a entrepris une démarche de certification pour les audits énergétiques auprès de l'OPQIBI. Ces deux démarches ont abouti favorablement fin 2023 ce qui nous a permis de réaliser l'intégralité des missions MAR progressivement sur l'année 2024.

Tous ces changements ont eu un impact très important sur le service.

Avec l'arrêt des dispositifs, l'ensemble des missions rentre dans le champ concurrentiel (169 MAR sont agréés en Ile-de-France). De plus, l'avance des frais d'AMO par le bénéficiaire peut constituer un frein important.

Une campagne de communication importante a été mise en œuvre en 2024 tant auprès des entreprises, que des partenaires et des propriétaires pour asseoir la place de SOLIHA face à la concurrence.

Accompagnement des rénovations énergétiques, y compris Mon Accompagnateur Rénov en 2024



Actions de communication en 2024

- Animation de 3 ateliers
- Stand d'information sur 5 forums
- 12 actions en direction d'entreprise, réunions d'information, petit-déjeuner....
- 4 réunions d'information à destination des partenaires et élus
- Mailing en direction des entreprises du fichier SOLIHA
- Mailing en direction des propriétaires ayant précédemment sollicité SOLIHA

LE PIG YVELINOIS



Dans les Yvelines, la prolongation du PIG a permis une transition progressive sur le volet Énergétique.

SOLIHA Yvelines Essonne est intervenue sur le territoire du Nord des Yvelines : dans le cadre du PIG puis sur l'intégralité du département à l'atteinte des objectifs.

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 2024

- 185 projets de travaux financés
- Gain énergétique moyen de 68 %
- 13,3 M € de travaux et 8,2 M€ de subventions mobilisées

La contribution des aides Yvelines Habiter Mieux en 2024

- 16 copropriétés ont été financées
- 461 aides octroyées
- 380 projets terminés
- 1,1 M€ d'aides octroyées, 1,8M€ d'aides versées

Cependant compte tenu de sa situation financière et de la forte augmentation des aides de l'ANAH, le département a mis fin à ses aides en direction des propriétaires de maisons individuelles fin 2023.

Après l'arrêt des aides pour l'Habitat Individuel, le département a également stoppé ses aides en direction des copropriétés en juin 2024

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).

Ce PIG d'une durée de 5 ans s'est terminé en septembre 2024. Ses objectifs étaient : 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, ce marché a fait l'objet d'un avenant augmentant les objectifs, compte tenu des excellents résultats.

Il a permis la rénovation de 430 logements sur l'ensemble du territoire.

Le PNR du Gâtinais Français

En 2024 :

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

Sur l'ensemble du PIG :

- 290 projets de travaux financés dans l'Essonne
- 11.2 M€ de travaux
- 7,8 M€ d'aides octroyées

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.

Concernant les 7 copropriétés dégradées faisant partie de la convention (signée en 2023), l'une d'entre elles a voté ses travaux en 2023 et 4 autres en 2024. Les deux autres ne se sont pas mobilisées ou trop tardivement. Toutes les demandes de subvention ont été déposées dans la foulée (ANAH, Agglomération Paris Saclay et Département). Deux d'entre elles ont reçu les notifications de l'Agglomération début 2025. 1 Copropriété a commencé ses travaux

en avril 2024. Les 3 autres devraient les commencer en 2025.

Au total, ce sont 8 M€ de travaux qui ont été votés, dont pratiquement 50 % subventionnés par les différents partenaires. On notera toutefois la décision du Département de se retirer du subventionnement des travaux de rénovation énergétique dès juin 2024, impactant le reste-à-charge des copropriétaires.

Mars 2025 marquera la fin de l'OPAH 2, avec la volonté de l'Agglomération de lancer une 3^{ème} OPAH qui devrait débuter en juin.

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



L'OPAH 2 de la CPS

- Sur l'ensemble de l'opah (5 ans)
- 469 dossiers déposés (maisons individuelles)
- 15,3 M € de travaux
- 10,4 M€ de subventions mobilisées

En copropriétés (diffus) :

- 29 copropriétés accompagnées ont voté des travaux et bénéficié de financements soit 2 229 logements

Sur ces dispositifs, 2 155 dossiers ouverts, 83 % pour des travaux de rénovation énergétique

1 819 dossiers ont bénéficié d'un accord de financement, 242 pour des travaux d'adaptation,

1 215 pour des travaux de copropriétés.

57,8M€ de travaux et 39 M€ de subventions

DES INTERVENTIONS EN SECTEUR « DIFFUS »

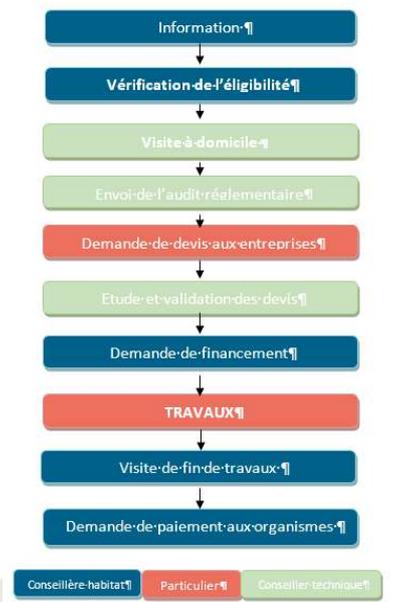
SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi son accompagnement dans les secteurs diffus en Essonne avec l'appui de collectivités locales.

Mon accompagnateur Rénov en diffus

- 228 accompagnements initiés en 2024
- 58 projets de travaux de travaux financés
- 3,4 M€ de travaux
- 2,6 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 :



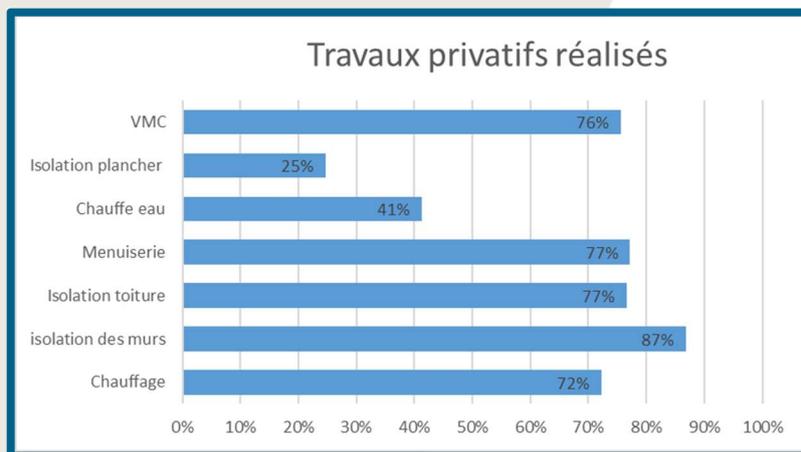
L'évolution des aides ANAH a encouragé les projets ambitieux, le gain énergétique moyen est de 67 % en 2024. Les aides ont de nouveau évolué en 2024 pour augmenter le niveau d'exigence des rénovations énergétiques : 2 sauts de classes énergétiques et 2 postes d'isolation.

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

Les bouquets les plus fréquents en habitat individuel sont :

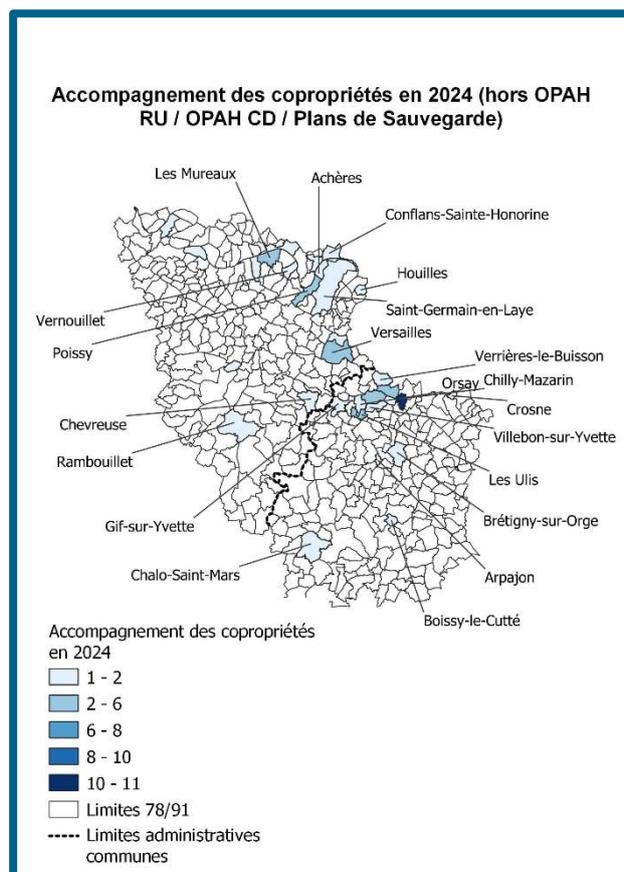
- Isolation par l'extérieur, VMC et menuiserie
- Chauffage, Isolation par l'extérieur, VMC et menuiserie
- Isolation par l'extérieur, VMC et chauffage

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 diagnostics 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.



ITE d'une maison individuelle sur l'Essonne





Compte tenu des évolutions de financement de l'ingénierie, SOLIHA Yvelines Essonne a proposé en 2024 : **21 devis pour un montant de 299 k€ représentant 726 logements. 24 % d'entre eux ont été acceptés.**

Les copropriétés de taille importante se tourne de plus en plus vers un interlocuteur unique qui prend en charge, le DTG, la maîtrise d'œuvre et l'AMO financière.

9 copropriétés, accompagnées par SOLIHA Yvelines Essonne, ont voté des travaux en 2024.

25M€ de travaux et **13,5 M€**

de subventions en Copropriétés



Rénovation énergétique de la copropriété « Les Champs verts » à Brétigny (91)



SOLIHA accompagne les copropriétés dans le cadre d'une mission d'ingénierie financière. L'objectif est d'informer les copropriétaires sur les aides mobilisables (prêt et subvention) en amont de l'Assemblée Générale de façon à faciliter l'adoption du projet de travaux. Une fois le projet voté, SOLIHA mobilise l'ensemble des aides et accompagne la copropriété jusqu'à la mise en paiement des subventions.

Depuis 2021, 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%. Cette aide est aujourd'hui de 30 % du montant de la quote-part plafonnée à 25 000 € quels que soient le statut et le niveau de ressources des copropriétaires. 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'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) financé à hauteur de 50 % 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
- Présentation des financements (prêts et subventions) en réunion d'information
- 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 de vote des travaux
- Permanences possibles sur site pour information et recueil de données
- Dépôt des demandes de financement individuelles et collectives
- Mobilisation des prêts
- Mobilisation des acomptes
- Paiement des aides

LES FINANCEURS

En habitat individuel

L'année 2024 a été marquée par des changements importants avec la forte augmentation des aides individuelles de l'ANAH et l'arrêt des aides départementales dans les Yvelines en début d'année puis dans l'Essonne au 31 décembre.

L'ANAH est désormais le seul financeur des travaux de rénovation énergétique dans les Yvelines. Le département a cependant prorogé le PIG pour

permettre une gratuité de l'AMO sur une partie de l'année.

Dans l'Essonne les propriétaires de maisons individuelles ont pu bénéficier des aides du département, du PNR et de la CPS dans le cadre du PIG et de l'OPAH.

En copropriété :

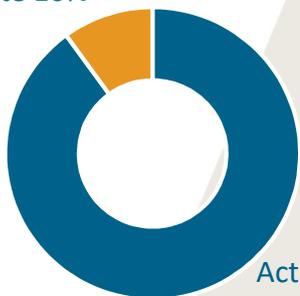
De la même façon, les aides départementales en faveur des copropriétaires modestes ont été stoppées en milieu d'année pour des raisons économiques dans les 2 départements.

Le financement des travaux de rénovation énergétique en copropriété est donc assuré par l'ANAH, les aides de certaines agglomérations, Saint Quentin-en-Yvelines et Communauté de Paris Saclay (CPS) notamment et le recours aux prêts.

Cependant, sans aides individuelles complémentaires, le financement de l'ANAH, bien que très incitatif, n'est pas suffisant lorsque les copropriétés sont composées en majorité de ménages modestes.

Statut des bénéficiaires de Ma Prime Rénov - PA

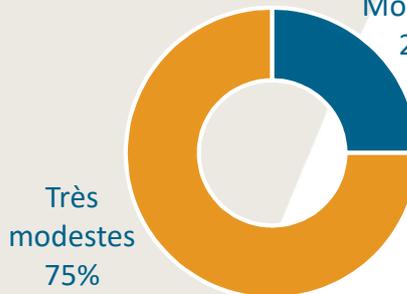
Retraité 10%



Actifs
90%

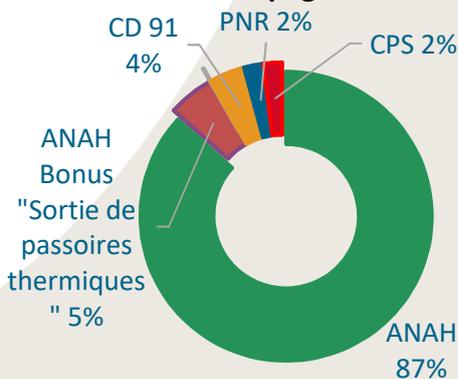
Répartition des bénéficiaires par niveau de ressources - MPR PA

Modestes 25%



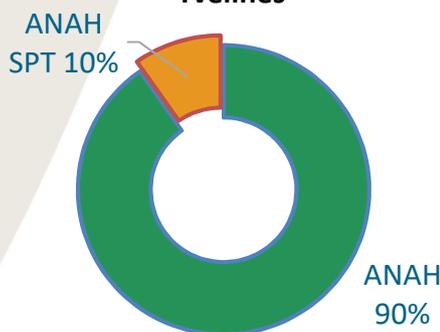
Très modestes
75%

Financement de Ma Prime Rénov Parcours Accompagné en Essonne



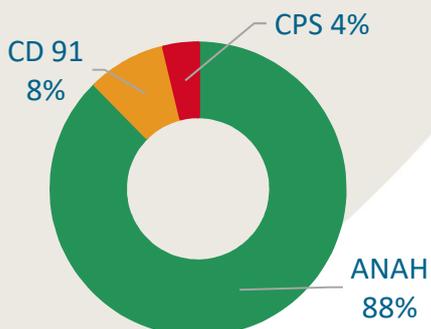
ANAH
87%

Financement de Ma Prime Rénov Parcours Accompagné dans les Yvelines



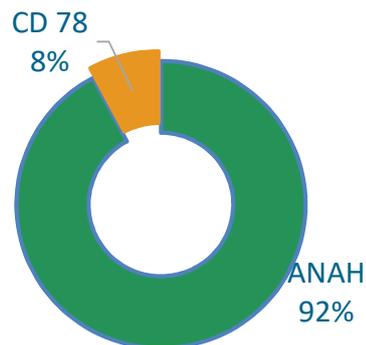
ANAH
90%

Financement des projets de copropriétés en Essonne



ANAH
88%

Financement des projets de copropriétés dans les Yvelines



ANAH
92%

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

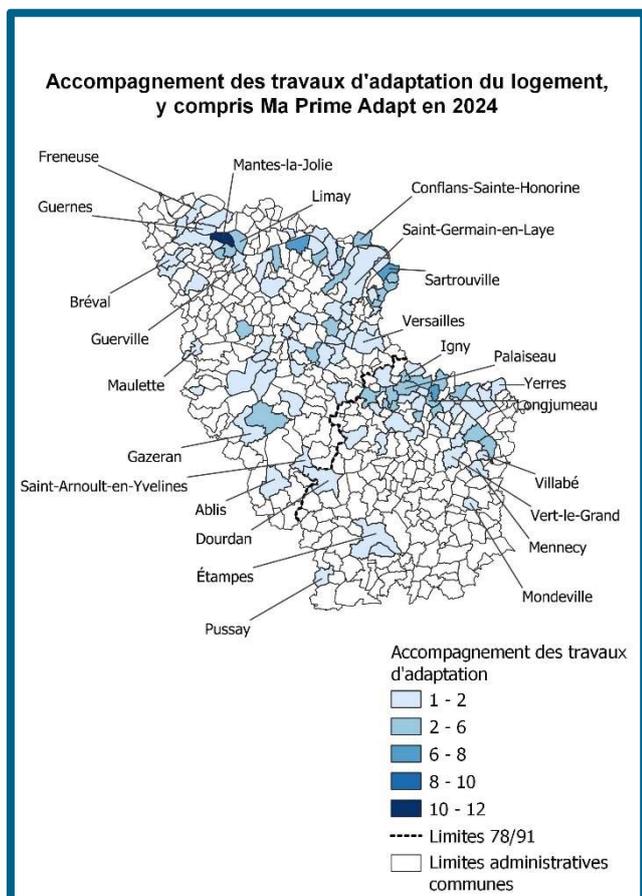
gestionnaire du réseau de distribution de gaz naturel. L'objectif de ce partenariat est de réduire la précarité énergétique et d'apporter des solutions sécurisant l'utilisation du gaz dans les logements des particuliers qui habitent dans le parc privé. 2024 est la quatrième année de la convention. La dynamique s'est poursuivie.

L'année 2024 a été marquée par la mise en place de « Mon Accompagnateur Rénov' ». SOLIHA Yvelines Essonne, avec l'appui de la Fédération et en concertation avec les autres associations SOLIHA d'Ile de France, avait déposé en juillet son dossier de demande d'agrément auprès de la DRIHL. L'agrément a été obtenu le 28 décembre 2023. Dans le cadre de ce dispositif, les opérateurs devaient être certifiés et réaliser des audits réglementaires. SOLIHA a obtenu son certificat probatoire de l'OPQIBI en décembre 2023 et son certificat définitif, un an après, en 2024.



De nombreux dispositifs ont pris fin en 2024 dans l'Essonne. Avec la mise en place du Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH), l'arrêt des dispositifs et l'ouverture de l'accompagnement au secteur privé, l'ensemble des missions du service entre dans le champ concurrentiel. Les propriétaires doivent dorénavant financer leur AMO ce qui constitue un frein pour les plus modestes.

ADAPTER LES LOGEMENTS A LA DEPENDANCE ET AU HANDICAP



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

- Dans un 1^{er} temps, une visite de l'ergothérapeute permet de faire 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.

2024 est une année charnière avec la mise en place de Ma Prime Adapt, regroupant deux anciens dispositifs « Habiter facile » de l'ANAH et « Habitat et Cadre de vie » de la CNAV, permettant ainsi une meilleure lisibilité des aides auprès du grand public.

L'ANAH finance désormais les travaux d'adaptation à hauteur de 50 % pour les ménages modestes et 70 % pour les très modestes dans la limite de 20 000 € de travaux.

Face à la concurrence, une campagne de communication a été déployée sur nos deux départements de manière à informer les usagers, les professionnels du bâtiment et les professionnels médico-sociaux sur nos actions et notre savoir-faire.

Un large mailing a été réalisé, la diffusion de webinaires et la participation à des forums et salons, ont permis à SOLIHA de maintenir une place privilégiée auprès des ménages et de nos partenaires.

81 % 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

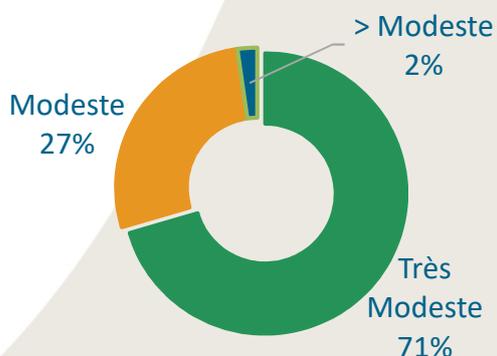
- Coût moyen de travaux de 11 k€ par logement - taux moyen de financement de 62 %
- 1,7M€ de travaux et 1,04 M€ de subventions mobilisées

Adaptation au handicap

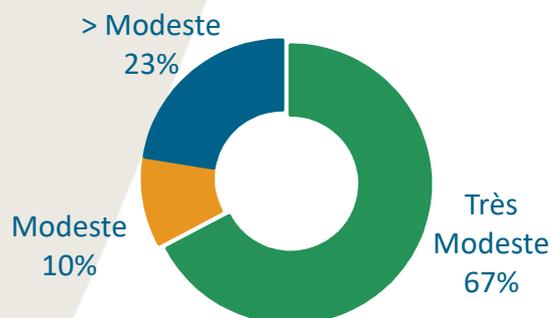
- Coût moyen de travaux de 20 k€ par logement - Taux moyen de financement de 57 %
- 1,3 M € de travaux et 0,7 M€ de subventions mobilisées



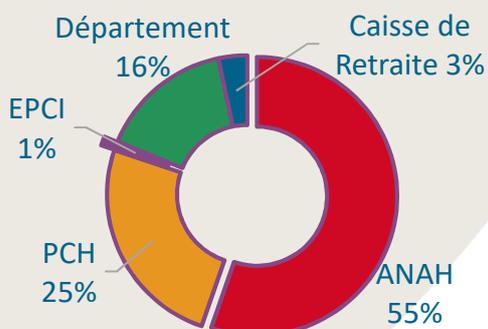
Statut des bénéficiaires en perte d'autonomie



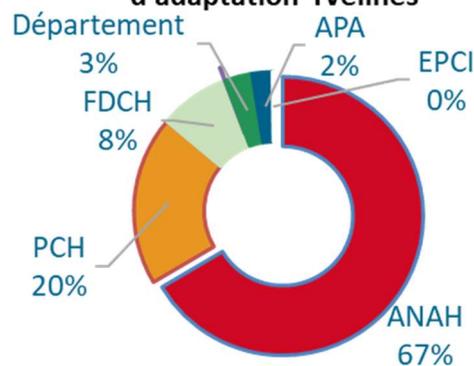
Statut des bénéficiaires en situation de Handicap



Financement des travaux d'adaptation Essonne



Financement des travaux d'adaptation Yvelines



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 2024 a vu la poursuite de travaux de mise en sécurité et de remise à niveau de logements déjà détenus par l'association.

Certains baux arrivant à échéance, l'équipe est mobilisée pour réaliser les études de faisabilité ce qui a permis d'engager les échanges avec les communes concernées tout au long de l'année 2024 (Médan, Sartrouville, La Celle Saint-Cloud...).

La remise en cause des financements du département, du fait de ses difficultés budgétaires, a eu de fortes incidences sur les plans de financement et plus spécifiquement sur le montant restant à la charge des communes. Ceci a engendré

une vague de refus de signature de nouveaux baux à réhabilitation.

Ainsi, la commune de La Celle Saint-Cloud, au vu de l'ampleur des travaux de réhabilitation (infiltrations importantes, dans un logement, liées aux eaux de pluie et à la vétusté des réseaux publics) a décidé de ne pas donner suite à ce projet de nouveau bail. SOLIHA a donc commencé à travailler avec la commune sur le sujet de la restitution du bien.

La commune de Médan souhaite aussi ne pas s'engager dans le cadre d'un nouveau bail à réhabilitation sur les deux adresses détenues actuellement par SOLIHA. Là encore, le travail en vue de la restitution du bien a été enclenché en fin d'année (accompagnement au relogement).

Pour la commune de Sartrouville, la mairie a demandé à SOLIHA de revoir le programme de travaux à la baisse afin de diminuer le financement de la ville sur le projet de réhabilitation du bien. SOLIHA travaille actuellement à une alternative viable pour ce projet.

La mission de Maitrise d'œuvre pour le projet de Houdan s'est prolongée sur l'année 2024 avec la réalisation des études, la finalisation du programme de travaux et la réalisation de l'appel d'offres avec phase de négociation avec les entreprises sur la fin d'année. Malheureusement, là encore, au vu des difficultés budgétaires, la commune a décidé de ne pas imputer sa capacité d'action sur le bien par la mise en place d'un bail à réhabilitation l'engageant sur le long terme. Une phase d'échanges

entre la mairie et SOLIHA est en cours afin de définir les modalités de dédommagement de l'association et de transfert du travail déjà effectué à la commune.

La commune de Juziers a fait appel à SOLIHA afin d'étudier les différentes possibilités s'offrant à elle sur des biens qui leur ont été légués par une multipropriétaire de la ville. Une visite a été effectuée en vue d'élaborer une proposition tarifaire à laquelle la mairie n'a pas donné suite.

La mairie de Jouy-en-Josas après son accord de principe pour la prise à bail par SOLIHA de 6 logements en octobre 2023 a continué de s'investir dans le projet. Pour rappel, 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.

Ainsi, sur l'année 2024, nous avons pu avancer sur :

- la réalisation de l'état descriptif de division,
- la rédaction du bail à réhabilitation,
- la rédaction de la convention de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- la révision du mode de financement eu égard aux difficultés budgétaires du département et la suspension des financements du Conseil Régional d'Ile-de-France.

L'année 2025 devrait permettre la signature du bail.

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^{ème} semestre 2023. Une étude sur le type et le coût des travaux confortatifs a été demandée et a été réalisée début 2024. Ces éléments nous ont permis de consolider le programme et le coût des travaux à mettre en œuvre dans le cadre du BAR.

Malheureusement, à la suite des difficultés budgétaires du département et de la suspension des aides du Conseil Régional d'Ile-de-France, ce projet est toujours à l'arrêt dans l'attente de la décision de la commune sur sa possibilité ou non à pouvoir financer le reste à charge important.

Nous espérons aussi que cette année 2025 verra se concrétiser le calage du programme de travaux et la recherche d'un MOE pour le projet de réhabilitation de Houilles.

Sur le territoire essonnien, SOLIHA Yvelines Essonne continue ses actions de communication dans le cadre de la MOUS LIA (Maîtrise d'Oeuvre 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 2024 a permis de prendre des contacts avec certaines villes comme Milly-La-Forêt et Soisy-sur-Seine. Malheureusement, ces contacts n'ont pour le moment pas abouti sur de potentiels projets.

Là encore, à partir du deuxième trimestre 2024, les difficultés budgétaires du département, ont mis cette mission en difficulté.

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,...).

En 2024, 67 logements captés

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 2024, 127 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 tendue en début d'année 2024 est repartie sur un rythme régulier de prises contacts se finalisant par une signature de bail.

Cette dynamique semble perdurée sur le début d'année 2025

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 également 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 avons rencontré 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 2024, cette mission a pu être prolongée. 3 adresses ont pu être étudiées. Ces dossiers devraient pouvoir être présentés à Action Logement en début d'année 2025.



Avant travaux

Rénovation d'une maison
Située à Prunay-en-Yvelines

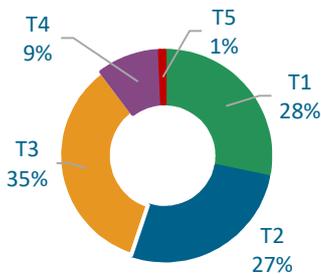


Après travaux

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 des logements



Parc SOLIHA

Le parc SOLIHA constitué de 40 logements est situé sur le Département des Yvelines et est réparti sur 9 petites communes et communes rurales.

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

Du fait de la forte pression immobilière dans la Région Ile-de-France, les ménages ont tendance à rester longtemps dans le parc SOLIHA, 13 ménages sont présents depuis plus de 10 ans. Toutefois, en cette année 2024, 3 familles sont sorties et 2 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 2024 a été la remise en bon état de fonctionnement de deux logements à restituer au propriétaire. La restitution devait avoir lieu le 30 juin 2023. Cependant, une des familles est restée dans les lieux jusqu'en janvier 2024 et les délais des artisans pour établir les travaux ont été particulièrement longs. Pour pallier à la durée prolongée des travaux, nous avons mis en place un mandat de gestion sur un des logements et un contrat de location sous location sur l'autre.

Egalement durant cette année, de nouveaux désordres sont apparus dans un logement à La-Celle-Saint-Cloud. Les travaux pour y remédier ne pouvant être réalisés en milieu occupé, il a été envisagé un relogement de l'occupante. Un travailleur social de l'association est intervenu et a accompagné la locataire à se préparer pour un relogement temporaire qui n'a pas abouti (refus des propositions). Des travaux ponctuels ont toutefois pu être fait dans le logement avec l'aide de la commune.

Taux d'impayés sur loyer : **4,55 %**

Taux de vacance : **1,91 %**

Parc SOLIBAIL

Le parc SOLIBAIL est constitué de 200 logements répartis sur les départements des Yvelines (100) et de l'Essonne (100).

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

- 38 états des lieux d'entrée dont 28 en première attribution de logement et 10 en mutation interne.
- 39 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 malgré une baisse du taux de rotation en 2024 (16 %). Pour de nombreuses familles, SOLIBAIL constitue à la fois un premier pas et un tremplin dans le parcours résidentiel.

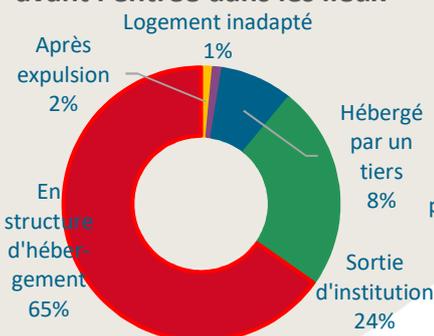
Cependant, malgré plusieurs actions en lien avec les travailleurs sociaux de l'association, 2 procédures d'expulsion ont été mises en place.

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

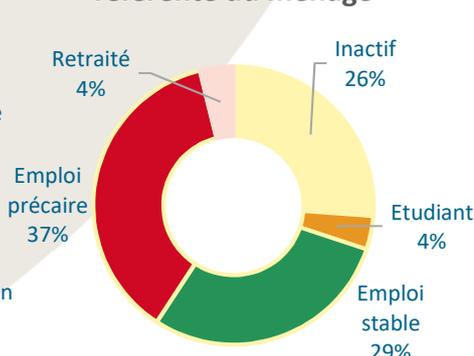
Gestion pour compte de tiers

Le mandat de gestion ne sera pas ciblé vers les propriétaires privés mais vers des organismes sociaux tels que ADAPEI ou Emmaüs ou encore des collectivités locales. Nous espérons pouvoir contractualiser en 2025 nos premiers contrats.

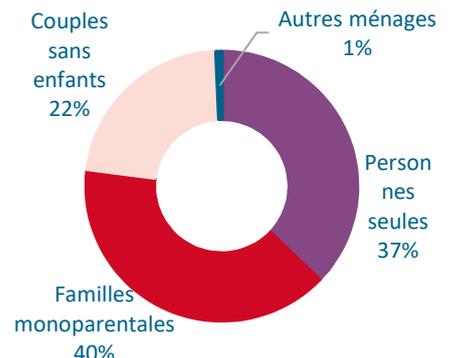
Situation du ménage avant l'entrée dans les lieux



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.

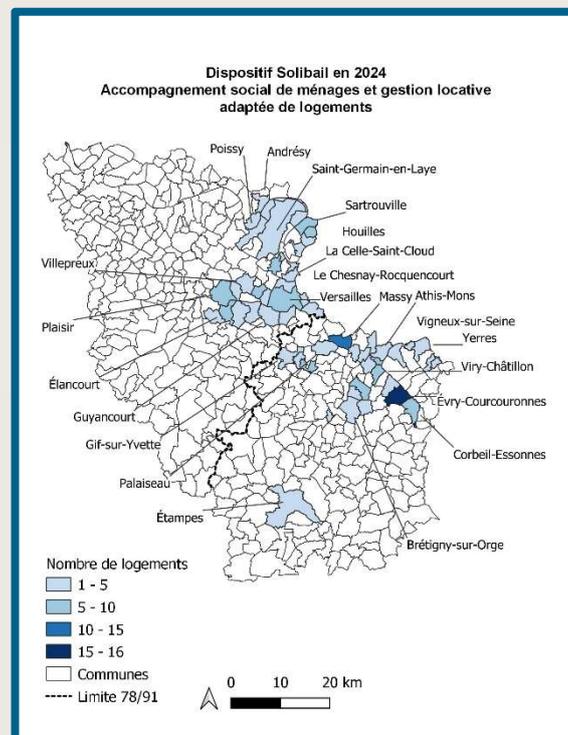
Des faits marquants en 2024 :

Près de 26 ménages relogés dans le parc locatif social en logement pérenne. Un travail spécifique d'analyse des ménages entrés dans le dispositif depuis plus de 36 mois a été engagé.

209 ménages accompagnés

31 sorties effectives (26 relogements dans le parc social + 5 autres sorties)

30 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 2024, le dispositif permet l'accueil de 45 jeunes

En 2024

42 Chambres gérées simultanément en moyenne

65 Jeunes accompagnés

27 jeunes ont intégré le dispositif

25 jeunes sont sortis dont **21** avec une solution adaptée de relogement autonome

Convention avec Action Logement Services



A l'été 2024, Action Logement Services a sollicité SOLIHA Yvelines Essonne pour assurer l'accompagnement de quelques salariés éligibles au service Accompagnement Social d'Action Logement, soit avec un ancrage minimal dans l'emploi, quel que soit leur statut au regard du logement (sans logement, propriétaire occupant, hébergé, locataire,...) et connaissant un cumul de difficultés nécessitant un accompagnement lié au logement. Ainsi, les missions d'accompagnement social confiées par ALS ont pour objectifs :

- Lever les freins à l'accès au logement,
- Faciliter et sécuriser l'installation dans un nouveau logement,
- Prévenir les impayés de charges liées au logement ou la perte de logement.

ACCOMPAGNER ET REALISER LE RELOGEMENT DE LOCATAIRES



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

Ces opérations étaient 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 consistait 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 pouvait 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.

En 2024, 1 opération de ce type, démarrée en 2023 a été menée pour le compte d'Essonne Habitat sur les Résidences Rocade et Bel Air à Longjumeau - NPNRU.

7 ménages accompagnés et relogés en 2024

ACCOMPAGNER DES LOCATAIRES DANS UN PROJET DE MUTATION



Au cours de l'année 2024, SOLIHA est intervenue à la demande de Seqens en accompagnement à la mobilité de ménages volontaires. 30 locataires occupants des logements destinés à la vente ont été ciblés.

Dans un premier temps, il s'est agi d'aller à la rencontre de l'ensemble des locataires ciblés et de mener des entretiens individuels permettant de faire le point du projet résidentiel de chacun.

Pour les ménages ayant fait part d'un projet de mutation dans le parc social, SOLIHA a entamé un accompagnement au relogement après avoir calibré avec le ménage un projet réaliste et validé avec Seqens la possibilité de le mettre en œuvre.

En 2024

20 ménages rencontrés

8 accompagnés dans un projet de mutation

En 2024

6 salariés ont été orientés vers SOLIHA

5 ont souhaité être accompagnés

ACCOMPAGNER ET REALISER LE RELOGEMENT DE LOCATAIRES CONCERNES PAR UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION



Citallios s'est vu confier l'aménagement de l'éco-quartier de la Ville de Poissy. Au titre de cet aménagement, plusieurs logements appartenant à un propriétaire bailleur privé font l'objet d'une procédure d'expropriation avant démolition.

Afin d'accompagner au mieux les occupants de ces logements, Citallios a confié à SOLIHA une mission de diagnostic et d'évaluation de leurs besoins avant l'accompagnement au relogement de ces ménages.

8 ménages rencontrés en 2024

ACCOMPAGNER DES LOCATAIRES CONCERNES PAR DES TRAVAUX DE REHABILITATION



En 2024, SOLIHA a répondu avec SOLIHA Grand Paris à l'Appel d'Offre visant à renouveler le marché initié en 2021, marché au cours duquel SOLIHA Yvelines Essonne avait accompagné Elogie-SIEMP et ses locataires du site de La Celle-Saint-Cloud durant les 2 années qu'avaient duré les travaux sur les 290 logements concernés par cette phase de réhabilitation.

En décembre 2024, Elogie SIEMP a engagé une nouvelle phase de

réhabilitation visant l'amélioration des conditions de vie de 380 locataires. La nouvelle mission confiée à SOLIHA consiste à 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.

La mission prévue sur 2 ans a démarré en novembre 2024 avec une réunion publique d'information à destination des locataires et la tenue de 3 premières permanences sur site.

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 caravansings. 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.

Cette méthodologie générale se décline de manière différente selon les sites et les projets de même que les actions à conduire.



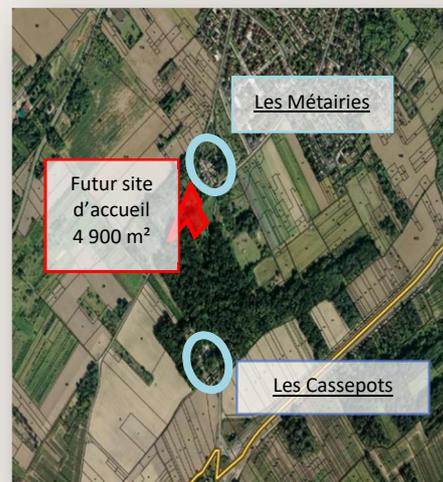
En 2024, **3 missions ont été poursuivies visant la production de réponses adaptées à des populations issues de la communauté des gens du voyage et leur accompagnement tout au long de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet.**



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



- Mission d'assistance à la Maitrise d'Ouvrage pour le relogement de ménages issus de la communauté des Gens du voyage à Vernouillet (78) avec projet de création de terrains familiaux, mission portée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) – 12 ménages.



- Mission de finalisation d'un projet de terrains familiaux pour le Compte de la Communauté d'Agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart et d'identification des 8 ménages susceptibles d'intégrer le projet. L'année 2024 a été marquée par le lancement des travaux et la mise en veille de l'accompagnement des ménages pressentis. En revanche, un travail de conception d'outils de suivi, de communication et de sélection à destination de l'agglomération a été réalisé.

Au global, 37 ménages issus de la Communauté des Gens du Voyage ont été accompagnés, en 2024

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 2024, 11 formations ont pu être délivrées. En effet, la prospection a été très fructueuse sur le début d'année permettant d'engager un planning d'intervention tout au long de l'année.

Du temps a été consacré à la modification du support de formation en lien avec les modifications des textes dont l'annulation, fin août 2024, d'une partie du décret fixant les règles d'hygiène et de salubrité. Ce support peut être présenté soit en présentiel soit à distance. Cependant, une préférence est donnée au format présentiel facilitant les échanges.

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.

Mi 2024, les CAF d'Ile-de-France ont décidé de lancer un appel d'offres en vue de la réalisation des diagnostics décence à partir du 1 janvier 2025. Notre marché en cours avec la CAF Essonne n'a donc pas été reconduit pour l'année 2025.

Cependant, à la suite de notre réponse au lot 3 de cet appel d'offres, la CAF Yvelines et la CAF Essonne ont décidé de conserver SOLIHA comme opérateur pour la réalisation de cette mission.

Cette mission débutera au 1^{er} janvier 2025 pour une durée minimale d'un an renouvelable 3 fois.

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 a démarré début 2024 mais rencontre des

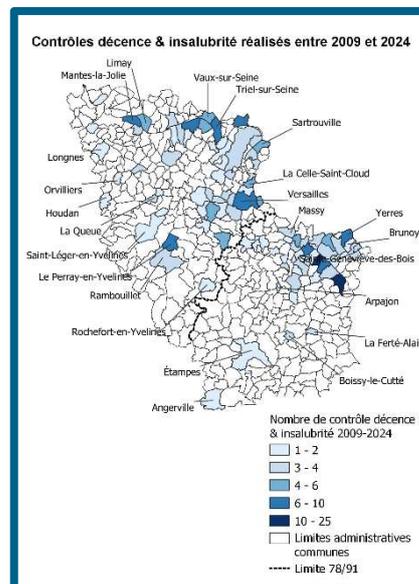
difficultés du fait de l'élaboration de bons de commande à l'acte.

Les villes de Chilly-Mazarin, Fontenay-Le-Fleury et Orsay ainsi que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont également sollicité SOLIHA pour contractualiser la réalisation de diagnostics décence sur leurs territoires. Des conventions ou des propositions tarifaires ont pu être élaborées et signées cette année.

Perspectives 2025 :

- Continuité de la mission CAF sur le département des Yvelines et sur le département de l'Essonne.
- Réponse aux sollicitations des communes sur le sujet de la LHI.
- Adaptation des outils et réalisation des diagnostics dans le cadre des conventions villes
- Adaptation du partenariat et réalisation des diagnostics dans le cadre de l'appel d'offre remporté pour la ville de Yerres.

46 diagnostics avant / après travaux



...A L'ACCOMPAGNEMENT DES FAMILLES

HABITAT INDIGNE

ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT DE MENAGES (AVDL)



L'action menée dans le cadre d'un financement du FNAVDL est placée sous le pilotage de la DRIHL (Direction Régionale Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement). Elle inscrit SOLIHA Yvelines Essonne, depuis 2020, comme opérateur du Protocole Logement d'Abord, pour les Yvelines. Suite à un nouvel appel à projet lancé en 2023, SOLIHA a été retenu pour poursuivre sa mission sur les 2 départements avec une augmentation du nombre de ménages pouvant être accompagnés sur le territoire de l'Essonne. Ainsi, et depuis 2024, 63 ménages peuvent être accompagnés en file active sur les 2 départements (38 dans les Yvelines et 25 dans l'Essonne)

Concrètement, 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.

84 ménages accompagnés en 2024

30 situations soldées par un relogement effectif en 2024

TRAVAUX D'OFFICE

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

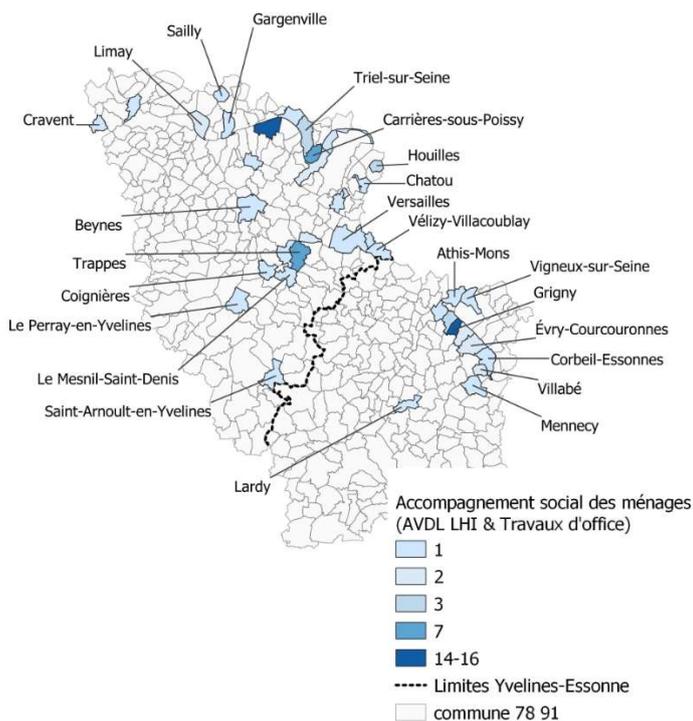


Depuis 2020 SOLIHA Yvelines Essonne avait une mission d'accompagnement Sanitaire et Social des ménages vivant dans des logements pour lesquels des travaux d'office devaient être engagés. Dans ce cadre la mission pouvait porter sur différents volets : enquêtes d'occupation, diagnostics sociaux approfondis, accompagnements d'occupants avant, pendant et après la réalisation des travaux, accompagnements juridiques, prestations de médiation, et éventuellement des mises à l'abri en cas de danger imminent.

La convention a pris fin en février 2024, cependant les ménages pris en charge dans le cadre d'un accompagné engagé avant fin février ont pu être suivis sur toute l'année 2024.

Ainsi **6** ménages ont été accompagnés en 2024 dont **4** mises à l'abri pour un total de **766** nuitées d'hôtel

Accompagnement social de ménages en situation d'habitat indigne et dégradé (AVDL LHI & Travaux d'office)



CONTRIBUER AU REDRESSEMENT DES COPROPRIETES FRAGILES ET 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 Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), 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 2024, plusieurs Plans de Sauvegarde ont mobilisé l'équipe dans la continuité de 2022/2023 (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^{EME} 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 marché signé en 2022, 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 jusqu'en 2024 avec comme objectif l'élaboration des conventions des nouveaux Plans de Sauvegarde ORCOD individualisés à chaque immeuble. De très nombreux échanges ont également permis la réalisation de fiches actions thématiques pour les 16 copropriétés suivies par l'équipe.

Sur le volet technique, 2024 a été une année durant laquelle nous avons continué à accompagner les copropriétés soit dans la finalisation des travaux de sécurité, soit dans l'amorce du plan de sauvegarde 4 qui leur permettra de réaliser des travaux de patrimoine de grande ampleur incluant les travaux d'économie d'énergie

Dans le cadre de ces deux missions, SOLIHA Yvelines Essonne est intervenue sur la thématique du fonctionnement, de la gestion et du suivi des impayés, ainsi que sur les volets juridiques (liquidation). Au total, en 2024, 23 commissions impayées ont été menées et 14 contrôles des comptes réalisés. A cela, se sont ajoutés une dizaine de commissions gestion, servant entre autre à préparer les AG, ainsi que de nombreuses réunions et échanges de suivi avec la maîtrise d'ouvrage et les syndic/administrateur. Face à la difficulté de pouvoir réaliser sereinement ces missions, SOLIHA Yvelines Essonne a décidé fin 2024 de se retirer du marché et de transférer sa partie gestion/impayés/juridique à ses co-traitants.

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



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

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



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

98 Diagnostics d'occupation réalisés

39 Evaluations sociales réalisées

153 Accompagnements sociaux liés au logement engagés

1 Atelier collectif a été animé

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



Ce Plan de Sauvegarde piloté par la ville d'Evry-Courcouronnes et la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart fait suite à une OPAH copropriété 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.

Ce Plan de Sauvegarde devait s'achever courant 2024. Toutefois, la définition d'une nouvelle stratégie d'actions à mettre en œuvre pour assurer la pérennisation des bâtiments étant toujours en cours, la communauté d'agglomération a prolongé la mission de 2 ans.

L'accompagnement social de 32 ménages en difficultés s'est donc poursuivi en 2024.

En 2024

39 ménages accompagnés au titre, a minima, d'un impayé de charges de copropriété

2 familles ont continué d'être suivies dans l'année pour un relogement dans le cadre du portage de lots.

Sur le volet technique, 2024 aura été marquée par :

- la finalisation des travaux de sécurité subventionnés à hauteur de 100 % HT par l'Anah, et la clôture des dossiers de subventions correspondants,
- la prolongation du suivi technique dans le cadre de la mission transitoire de deux ans permettant à la ville et à l'agglomération de travailler sur un projet urbain à plus grande échelle.



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 d'échelle significative.

En 2024, nous avons dû adapter à plusieurs reprises les plans de financement votés, suite à la défection du Conseil départemental des Yvelines (en difficulté financière), puis à la suspension des aides de la Région sur le volet rénovation énergétique (également pour des raisons financières). Ces situations exogènes ont généré une augmentation du reste-à-charge des copropriétaires et suscité de nombreuses incompréhensions, nécessitant un effort pédagogique tout particulier (réunions, présences en AG, courriers, etc.).

Une fois les plans de financement stabilisés, les prêts COPRO 100 et le préfinancement des subventions ont été engagés fin 2024 avec la Caisse d'Epargne pour la copropriété « Gémeaux ». Les deux autres (« Sablons 1 et Sablons 2 ») devraient suivre en 2025.

Sur 23 ménages en situation d'impayés, 9 accompagnements ont démarré suite à leur identification en

commissions impayés et aux appels de fonds travaux.

Les OS ont été signés par le syndic fin 2024 pour une durée de travaux d'environ 3 ans et un montant cumulé d'environ 35 M€ (subventionné à plus de 90%).



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'ORCOD-IN de Mantes-La-Jolie arrêté 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, via une procédure d'expropriation dont l'échéance est prévue au second semestre 2025.

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.

En s'appuyant sur la réalisation d'un diagnostic multidimensionnel, notamment sur les volets gestion comptable et financier effectué en 2023, l'année 2024 a eu pour finalité l'élaboration du projet de convention de Plan de Sauvegarde où des outils et solutions d'assainissement financiers ont été proposés. En parallèle, la mission de suivi animation s'est poursuivie avec la vérification annuelle des comptes, le suivi des impayés de charges dans le cadre de commissions de travail trimestrielles.

L'année 2025 aura pour objectif de mettre en place l'ensemble des outils juridico-financiers pour faciliter la phase de liquidation du syndicat sans préjudice pour les copropriétaires et l'EPF qui deviendra à moyen terme l'unique propriétaire de l'immeuble.



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



Fin 2022, une 3^{ème} 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.

En 2024, le 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 juridique sont également traitées.

Des commissions de travail ont été tenues régulièrement avec les instances de gestion (contrôle des comptes annuels, commission impayés).

En complément, des réunions se sont tenues avec les copropriétaires et syndicats sur des thématiques spécifiques à enjeux :

- Mise en place d'une union de syndicats entre deux copropriétés ayant des équipements et services mutualisés (chauffage, eau, réseaux, gardiennage) ;
- Analyse de deux situations précontentieuses relatives à des sinistres survenus après travaux.

Bien entendu, sur 2025, l'ensemble de ces actions seront maintenues. Des formations seront également proposées aux copropriétaires et/ou conseillers syndicaux



POPAC DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMERATION



Ce POPAC lancé en décembre 2023, qui fait suite à deux précédents POPAC, porte sur deux volets principaux : la formation auprès de copropriétaires et conseillers syndicaux (assurée par un autre acteur) et le suivi de quatre copropriétés dont les besoins particuliers avaient été repérés lors du précédent dispositif (dont SOLIHA Yvelines Essonne était déjà opérateur).

Ces quatre copropriétés, aux typologies et aux problématiques très différentes les unes des autres, nous ont conduit à mettre en œuvre un accompagnement individualisé adapté aux besoins exprimés par les conseillers syndicaux. En 2024, l'accent a été mis sur la remobilisation des instances de gestion, avec une douzaine d'actions de prises de contact (réunions sur place, relances mail, téléphone, etc.) qui ont tardé à porter leurs fruits. Les acteurs ne percevant pas toujours l'intérêt de ce dispositif ou n'étant pas dans une situation d'ouverture suffisante. De fait, l'obtention de documents, préalable indispensable pour pouvoir réaliser des DMC et connaître la situation actualisée des copropriétés, a été particulièrement laborieuse.

Néanmoins, ces efforts de mobilisation et d'écoute persistants dans le temps ont permis de faire émerger à la fin de l'année 2024-début 2025, un regain d'intérêt qui permet d'entrevoir un accompagnement qualitatif plus poussé en 2025.



POPAC DE GRAND PARIS SUD



Lancé en septembre 2023 pour 3 ans, ce programme vise trois objectifs : faire monter en compétence les copropriétaires et conseillers syndicaux via des cycles de formation, développer un réseau local des acteurs de la copropriété et réaliser 30 DMC (diagnostics multicritères) pour les copropriétés identifiées en difficulté via l'observatoire interne de l'Agglomération. C'est sur ce dernier volet que SOLIHA Yvelines Essonne intervient, avec la possibilité de proposer un accompagnement limité dans le temps sur des problématiques spécifiques identifiées à l'issue du DMC.

Après la notification du marché, l'année 2024 a été marquée par une latence importante, l'Agglomération, tardant à valider la liste des copropriétés pouvant faire l'objet d'un DMC. De fait, le premier a été restitué en décembre 2024 et un second en février 2025. La dynamique sur 2025 s'annonçant plus active, ce dispositif devrait progressivement monter en puissance, avec 5 potentiels nouveaux DMC qui pourraient être réalisés, loin toutefois des ambitions initiales du marché. Ce résultat étant aussi le fruit d'un temps significatif passé pour relancer les syndicats et/ou conseillers syndicaux pour lesquels nous n'avons pas toujours les coordonnées précises.



Prise de Notes



