

Rapport d'activité 2025



Crédit photo SOLIHA

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

L'année 2025 a été une année complexe pour les équipes de SOLIHA Yvelines Essonne, comme par ailleurs pour l'ensemble de notre Mouvement.

Un élan majeur à la réhabilitation du parc de logements avait été engagé depuis plusieurs années par l'ANAH, dont le budget selon la Loi de Finance 2025 était de 4 Md € (dont 3,6 Md € pour « Ma Prime Rénov ») soit le triple du budget 2020 et en hausse de 15 % par rapport à 2024. La mise en place, parfois un peu confuse du réseau « Mon Accompagnateur Rénov » était destinée à accompagner, en terme opérationnel, la diffusion des aides et en assurer la bonne utilisation.

Malheureusement cet élan, dont le réseau SOLIHA souhaite bien évidemment être un actif promoteur, s'est trouvé arrêté en juin 2025, avec blocage de l'examen des dossiers des particuliers, la rénovation des copropriétés et la rénovation par geste restant ouvertes. L'argument des services de l'Etat était un engorgement du circuit d'examen conjoint à la nécessité de mieux contrôler les dossiers. En effet, des suspicions de fraudes (audits énergétiques fictifs, devis ou factures non conformes ou incompréhensibles), parfois massives, émanant de quelques groupes pourtant bien identifiables, ont jeté un discrédit sur l'ensemble des opérateurs, y compris les plus consciencieux.

Ce blocage, décidé par une Ministre du logement respectée, dont la compétence et le dévouement à la cause du logement ne peuvent être suspectés, a suscité une forte incompréhension chez les ménages concernés. Ce sont les équipes de SOLIHA, qui après avoir consacré leur énergie à convaincre les ménages de l'intérêt du dispositif, et à monter leurs dossiers, ont dû gérer la relation avec ces désenchantés de la rénovation thermique et prêcher la patience.

Dans le même temps, les opérations en copropriété étaient perturbées par la quasi disparition des aides

régionales, souvent indispensables pour boucler des plans de financement fort délicats à monter.

Pour nos équipes, il est difficile de rester plusieurs mois l'arme au pied en attendant la réouverture des guichets, sachant que le traitement des dossiers, à la reprise de septembre allait s'effectuer très lentement. A ce titre a été opéré un ajustement de notre organisation avec la fusion de deux services (Aide aux Particuliers et Projet de Territoires) pour donner naissance au pôle Ingénierie Habitat et Territoires, au service des habitants et des collectivités.

Il reste à espérer que, au fil des futures Lois de Finances, l'effort de l'ANAH reste soutenu face à l'ampleur des besoins et à la double nécessité de réduire la facture énergétique et décarboner le secteur de l'habitat.

Heureusement, dans le même temps, l'activité traitant des problèmes de l'Habitat Indigne a poursuivi son développement avec la signature de conventions de Service Social d'Intérêt Général avec les communes de Chilly-Mazarin, Orsay, Saclay, Yerres, Verneuil-sur-Seine, ... pour la réalisation de contrôles sur site.

Deux nouvelles missions pour les Agences de santé dans les Yvelines et dans l'Essonne ont porté sur l'accompagnement des habitants et des communes en matière de lutte contre l'Habitat Indigne.

SOLIHA a mené plus d'une trentaine d'actions de communication à destination des ménages. Les Organismes de logement social étaient réunis pour le grand Congrès HLM annuel tenu, pour une fois, à Paris. Cet important moment de la vie des partenaires de l'habitat social fut l'occasion de deux événements organisés à leur attention, consacrés à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion d'une part, et à la copropriété mixte Garenne l'Etang de Verneuil-sur-Seine, en présence de Monsieur le Maire et de représentants du bailleur 1001 Vies Habitat.

Nous avons également eu l'honneur de recevoir sur des copropriétés accompagnées par notre équipe : La présidente de l'Assemblée Nationale, la Présidente de la Région Ile-de-France et la Ministre du Logement, lors de 3 événements distincts.

Dans l'activité de SOLIHA Yvelines Essonne les baux à réhabilitation tiennent une place à part. Il s'agit d'un engagement sur longue ou très longue durée, permettant de mobiliser un bâti municipal vacant ou dégradé, de l'améliorer et de le proposer en location à un tarif sans équivalent localement avec un statut de PLAI¹. Il s'agit de toutes petites opérations, qu'aucun grand bailleur ne serait en mesure de mener à bien. Recyclage du bâti existant, offre en locatif très social en secteur central des villes et bourgs, ces opérations sont réellement utiles et appréciées des municipalités comme des locataires. Mais ces montages, qui mobilisent des compétences techniques pour le bâti et des compétences sociales pour la gestion ont un équilibre financier très serré. Avec des redevances très faibles, les projections à 25 ans montrent que ces projets ne sont viables économiquement qu'avec des aides complémentaires. La situation financière de la Région Ile-de-France comme des divers conseils départementaux a conduit à un arrêt de leurs aides, fragilisant l'équilibre financier de ces produits, quand les municipalités s'estimaient arrivées en limite de leurs propres capacités de financement. Aussi dans certaines communes, SOLIHA Yvelines Essonne a dû s'engager dans la restitution des baux arrivés à échéance. Cette opération est en fait assez complexe socialement car elle oblige à organiser le relogement de ménages à faibles revenus. Et surtout on peut s'interroger sur le devenir ultérieur de ce bâti, ne se prêtant pas toujours à une opération immobilière privée rentable ou nécessitant de très gros investissements pour un changement d'usage.

Il faut espérer que face aux impérieuses obligations d'une meilleure utilisation de leur patrimoine bâti,

vacant ou dégradé, les collectivités locales réaliseront qu'apporter des aides à ces opérations est un placement à la fois utile socialement, mais aussi économiquement, valorisant un patrimoine, souvent bien situé en cœur de ville. Les horizons de financement donnent une vocation sociale à ce bâti pendant la période déterminée, tout en laissant ainsi une marge d'action ultérieure aux municipalités futures.

Dans ce contexte financier et opérationnel turbulent, un séminaire a été organisé entre la Direction et les responsables de service, animé par le Délégué de l'Union Régionale SOLIHA Ile-de-France. Ce séminaire fut l'occasion pour les responsables de mieux échanger et se projeter, par-delà les contraintes du quotidien, vers le devenir à moyen terme de leurs missions. Ce souci d'adaptation permanent aux contraintes extérieures, combiné avec une confiance profonde dans l'utilité de nos missions, confiance partagée par toute l'équipe de SOLIHA Yvelines Essonne, constituent la force de notre Association.

Président
SOLIHA Yvelines Essonne



¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration

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 2025	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 d'OPAH-RU Communauté de Communes Dourdannais-en-Hurepoix (91)	13
Etude pré-opérationnelle Agglomération Paris Saclay (91)	13
Etude pré-opérationnelle d'OPAH CD Verneuil-sur-Seine (78)	13
Mission préalable pour le traitement de l'habitat privé dégradé à Mantes-la-Jolie (78)	14
Accompagner les collectivités à la requalification de leur centre-ville	15
Suivi Animation d'OPAH RU Les Mureaux (78)	15
Suivi Animation d'OPAH RU des centres-villes de Meulan et Limay (78)	16
Massifier la rénovation énergétique et accompagner les particuliers	17
La gestion des aides départementales	17
L'OPAH n° 2 Paris Saclay	19
L'OPAH CD et PACTE Territorial Paris-Saclay Renov	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
Animer le dispositif Bail Rénov	28
Gérer le parc de logements	29

Accompagner la trajectoire résidentielle des ménages fragiles 30

Des interventions en secteur diffus auprès de publics vulnérables	30
Accompagner des locataires dans un projet de mutation	32
Accompagner et réaliser le relogement de locataires concernés par une procédure d'expropriation	32
Accompagner des locataires concernés par des travaux de réhabilitation	32
Intervenir auprès des communautés des Gens du Voyage	33

Lutter contre l'habitat indigne 34

De l'aide à la décision... 34

L'accompagnement au repérage, aux locataires et aux communes	34
Les diagnostics CAF décence, un outil coercitif	34
Les diagnostics de lutte contre l'Habitat Indigne à destination des communes	34

...à l'accompagnement des familles 36

Habitat Indigne, Accompagnement Vers et Dans le Logement des ménages (AVDL)	36
Travaux d'Office, prise en charge de mesures d'accompagnement sanitaire et social de ménages	36

Contribuer au redressement des copropriétés fragiles et dégradées 37

3 ^{ème} Plan de Sauvegarde de la copropriété Grigny 2	37
Plan de Sauvegarde de la résidence « le Parc de Petit Bourg » à Evry-Courcouronnes	38
Plan de Sauvegarde de 3 copropriétés aux Mureaux	38
Plan de Sauvegarde copropriété « Jupiter » à Mantes-la-Jolie	39
Portage de lots en copropriété – Accompagnement des occupants des logements acquis	39
Suivi Animation d'OPAH-CD OPAH 3 du Canal à Evry-Courcouronnes	39
Suivi Animation de l'OPAH-CD n° 3 OPAH 3 Paris-Saclay (2025-2030)	40
OPAH CD Verneuil-sur-Seine (78)	40
Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés de Grand Paris Sud	41
Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés de Cœur d'Essonne Agglomération	41

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

AGREE PAR L'ÉTAT

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



Deux agences :

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

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

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

SOLIHA Yvelines Essonne a renouvelé sa carte professionnelle Gestion Immobilière et l'a 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 179 conventions et marchés permettent à SOLIHA Yvelines Essonne d'assurer ses missions quotidiennes. 154 d'entre elles relèvent des

collectivités (Conseil départemental, EPCI, commune).

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 administratrice 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

UNE GOUVERNANCE EGALEMENT ANCREE 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'Epargne
- **M. Henri JANNET, Trésorier**
- M. Damien ALLOUCH, Conseiller Départemental de l'Essonne, Maire d'Epinay-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'Ecole
- Mme Valérie CAILLOL, Adjointe au Maire de Rambouillet, Union des Maires des Yvelines
- Mme Fadila CHOURFI, Conseillère Départementale de l'Essonne, Maire-Adjointe Corbeil-Essonne
- 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'Epargne Ile-de-France
- Mme Brigitte VERMILLET, Conseillère Départementale de l'Essonne, Maire de Morangis
- M. Christian VINCENT, Chambre des Notaires de l'Essonne

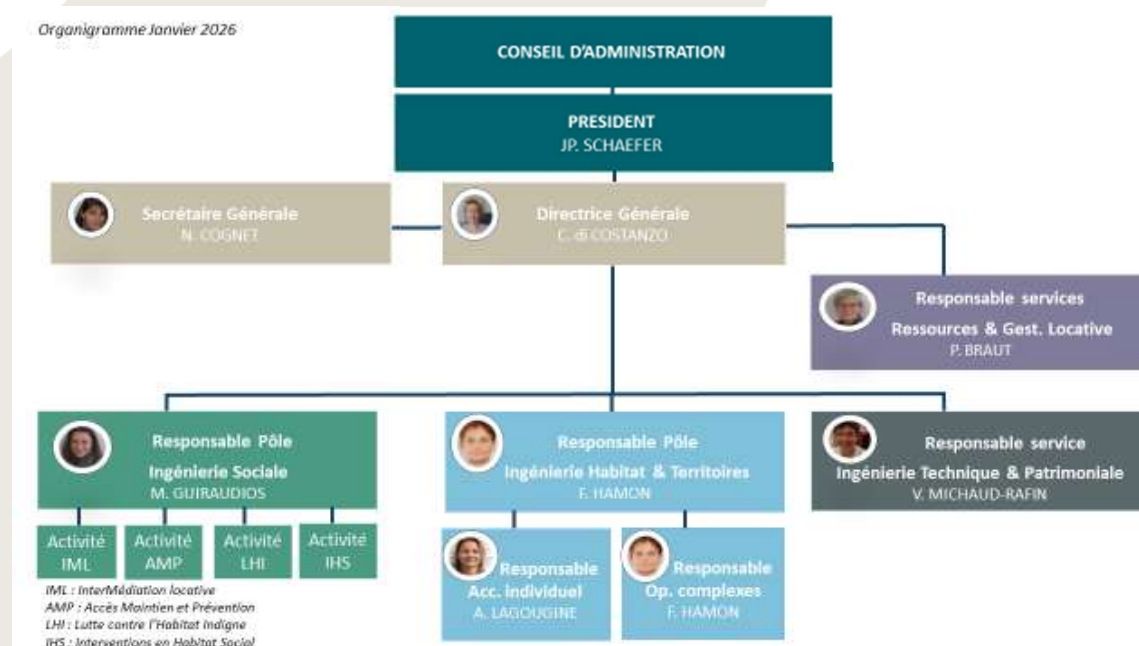
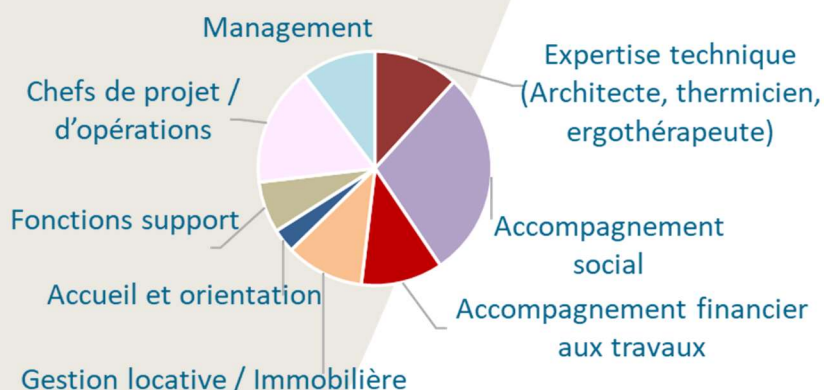
UNE EQUIPE OPERATIONNELLE PLURIDISCIPLINAIRE AU PLUS PRES DES MENAGES

Au 31 décembre 2025, l'équipe était composée de 52 salariés représentant 49,9 ETP auxquels se rajoute 1 salarié en alternance.

En nombre de salariés

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

L'organisation a évolué en 2025 afin de tenir compte des activités.



NOS CHIFFRES CLES EN 2025



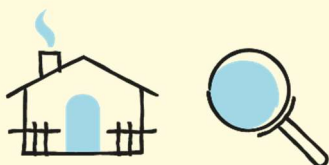
2 582

Ménages renseignés et orientés dans le cadre de projets/besoins de travaux



11 905

Ménages accompagnés dans l'amélioration de leur habitat
Dont 9 954 dans 136 copropriétés



505

Visites techniques dont

86 Diagnostics décence /habitat indigne réalisés et **2** permis de louer



66 M€ de travaux générés
et **37 M€** subventions mobilisées



1 899

Personnes accompagnées sur le volet social



115

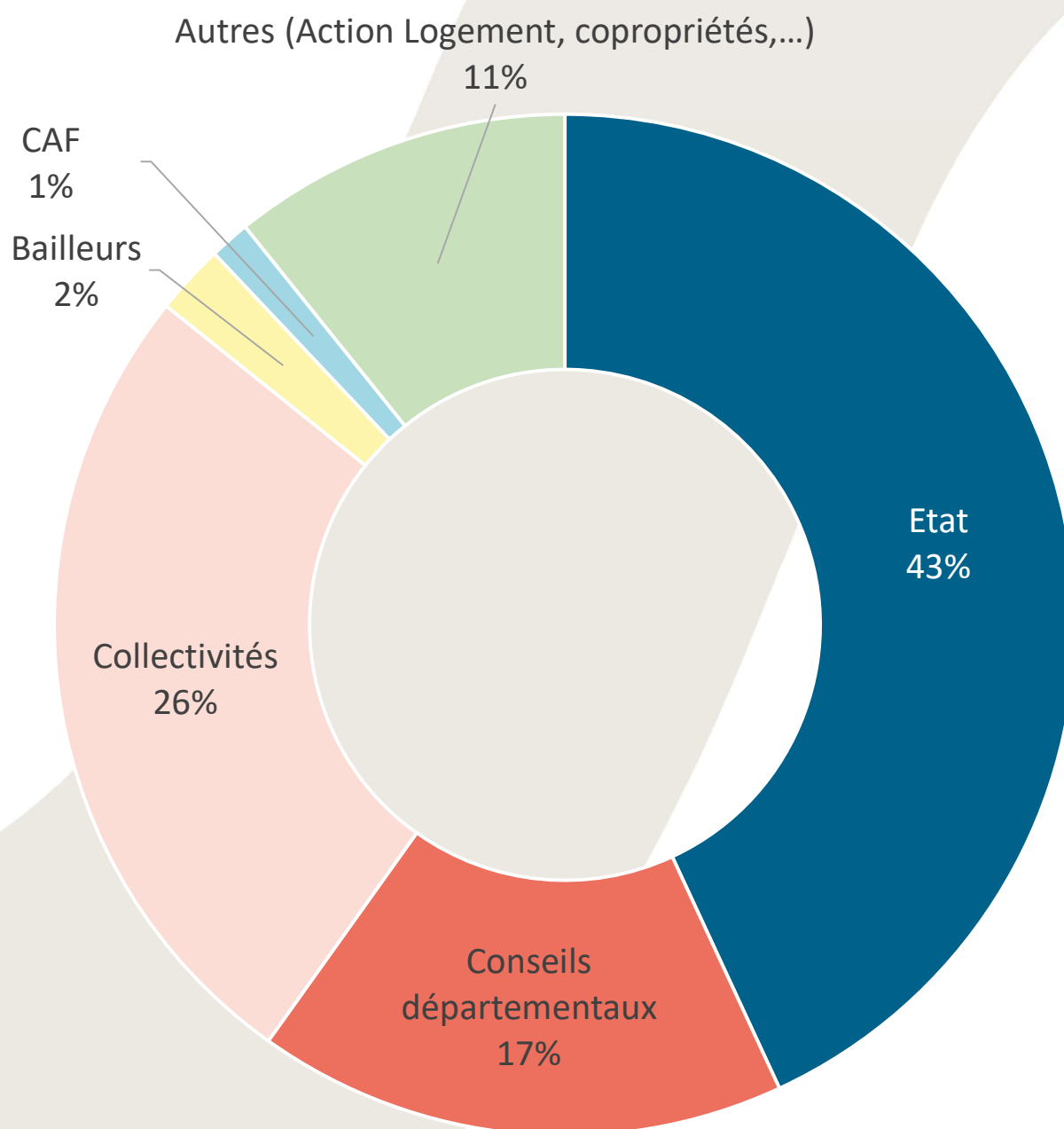
Nouvelles solutions de relogement



275 logements gérés

Produits des activités 2025

En % du Chiffre d'Affaires (hors loyers)



DES CHANGEMENTS STRUCTURANTS POUR NOTRE AVENIR

L'année 2025 a été marquée par neuf événements structurants pour notre association

1/ En février, lancement du Dispositif Bail Renov' sur les départements de l'Essonne et des Yvelines consistant à informer et sensibiliser les propriétaires bailleurs et les locataires impliqués dans l'enjeu de rénovation énergétique.



2/ Du 23 juin au 30 septembre : fermeture de la plateforme ANAH concernant les aides Ma Prime Renov. Réouverture de la plateforme le 30 septembre avec de nouvelles conditions de financement décidées pendant l'été. Fermeture à nouveau en fin d'année et élargissement aux thématiques adaptation et habitat indigne.

3/ Les 30 juin et 1^{er} juillet, les membres du comité de développement et les administrateurs du Bureau se sont réunis dans le cadre d'un séminaire pour échanger sur les enjeux et défis à venir et réfléchir aux nouvelles orientations stratégiques.

4/ Le 2 juillet, fusion des services Aide aux Particuliers et Projets de Territoire qui deviennent le nouveau Pôle Ingénierie Habitat et Territoire afin de mieux répondre aux enjeux à venir.

5/ SOLIHA Yvelines Essonne reçoit son renouvellement annuel de certification Audit énergétique - OPQIBI « 1911 Audit énergétique "maisons individuelles" ».



6/ Réalisation par SOLIHA Yvelines Essonne de deux premiers permis de louer. Cette nouvelle mission demande expertise et rapidité.

7/ Du 26 août au 23 septembre : campagne nationale SOLIHA « Arrondi en caisse Leroy Merlin » ayant permis

de collecter 148 728 € grâce aux dons de 474 859 clients !



Soutenez l'action des SOLIHA avec l'arrondi en caisse Leroy Merlin

8/ 13 octobre : renouvellement du Conseil d'Administration de la Fédération SOLIHA et nomination de Olympio Kyprianou-Perrimond, nouveau directeur général.

9/ Les 4 et 5 décembre 2025, SOLIHA Yvelines Essonne a participé aux journées organisées par SOLIHA Centre Val-de-Loire « sur la route d'un projet partagé », dédiées à la démarche participative dans l'habitat partagé.



MIEUX VALORISER NOS SAVOIR-FAIRE

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



Visite de Valérie PECRESSE de la copropriété La Garenne l'Etang à Verneuil-sur-Seine

24/04/25



Cérémonie de lancement des travaux pour le plan de Sauvegarde des copropriétés des Pléiades aux Mureaux

13/05/25

Juillet 2025 – Visite de Madame Létard, Ministre du Logement sur la Copropriété Grigny 2 (91) – 7 conventions de plans de Sauvegarde



Congrès USH du 23 au 25 septembre à Paris avec 2 interventions : l'une sur la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion, la seconde pour présenter l'OPAH CD d'une copropriété mixte à Verneuil-sur-Seine



27 septembre 2005 – Forum des Séniors à Montgeron (91)



16 Octobre 2025 – Forum de l'Habitat organisé par Action Logement Service et l'ADIL91



Novembre - Salon de la Copropriété



SOLIHA Yvelines Essonne présent au salon de la copropriété le 5 novembre 2025

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 ET D'ALLER-VERS

L'année 2025 a été toute aussi dynamique en matière de réponses à des consultations et des marchés publics avec l'établissement d'une moyenne de 6 offres par mois. Tous les services sont concernés.

2025 a été une année riche en rencontres. Nos équipes se sont déployées tout au long de l'année, sur plus de 32 événements, à travers de nombreux salons, forums et autres actions de communication afin de soutenir nos partenaires (CLIC, Handibat, Leroy Merlin, CCAS...) et d'informer les particuliers, les professionnels du bâtiment et les professionnels médico-sociaux sur les possibilités d'accompagnement dans le domaine de l'amélioration de l'Habitat. Ces moments privilégiés renforcent notre volonté d'aller vers les ménages et soulignent notre démarche de proximité, notre association étant impliquée dans l'accompagnement des ménages les plus modestes depuis 44 ans dans les Yvelines et 69 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 41 sessions de formation sur 35 thématiques pour 44 salariés et 1 membre du bureau représentant un volume d'heures de 1539.

Nous avons continué à investir dans l'amélioration de nos outils métiers afin d'être toujours plus efficaces au bénéfice des ménages et des collectivités accompagnées.

Moment de partage convivial partagé avec l'équipe SOLIHA Yvelines Essonne – Assemblée Générale 2025



PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Une nouvelle fois, l'année 2025 a été marquée par de nouvelles annonces d'évolution des dispositifs ANAH en matière d'accompagnement des particuliers dans le domaine de la rénovation énergétique. A 2 reprises les plateformes de dépôts en ligne des dossiers (ANAH) ont été fermées pour plusieurs semaines et de manière brutale. A cela s'est ajouté le rallongement des délais d'instruction des dossiers et des mises en paiement mettant en difficulté les ménages, les entreprises mais également les structures comme SOLIHA qui accompagnent les ménages. Le dispositif a été victime de son succès mais également de structures frauduleuses d'assistance à maîtrise d'ouvrage posant la question des modalités de leur agrément.

Compte tenu des tensions économiques, après le retrait des conseils départementaux dans le financement des travaux d'économie d'énergie et dans le montage d'opérations d'habitat d'insertion, le Conseil Régional Ile de France a également stoppé son appui financier. Seules quelques opérations ambitieuses, dans le secteur de la copropriété, se sont vues confirmer les aides validées en avril 2025.

La mise en place des Pactes Territoriaux en 2025 a été une priorité des collectivités en charge du portage. Les prises de décision sur les dispositifs d'accompagnement des ménages (volet 3 du Pacte Territorial) ont été reportées.

REPERER LES BESOINS ET PROPOSER DES STRATEGIES

Deux études ont été lancées : la première pour le compte de la CA Paris-Saclay afin de calibrer le futur dispositif d'accompagnement ; la seconde a porté sur la ville de Mantes-La-Jolie et la thématique de l'habitat indigne.

Quatre études pré-opérationnelles lancées précédemment se sont poursuivies avec la présentation des diagnostics multicritères d'adresses ciblées et des stratégies d'intervention possibles. Elles s'inscrivent dans le dispositif « Petites Villes de Demain » (CC du Pays de Limours et CC les Portes de l'Ile de France).

Enfin, une cinquième étude sur l'une des copropriétés mixtes à Verneuil-sur-Seine s'est prolongée par une mission jusqu'au lancement d'un appel d'offres de suivi-animation, et ce pour assurer une continuité de service.

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 en lien avec la CC des Portes de l'Ile de France ont lancé en 2024 une étude pré-opérationnelle sur l'habitat ancien dégradé.

La mission du Groupement CITALLIOS / Habitat & Stratégie / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne consistait à définir les enjeux et les besoins sur les 2 centres-villes, proposer un plan d'action et les dispositifs opérationnels les plus adaptés aux enjeux et à la capacité financière des villes.



La phase de diagnostic a été réalisée en 2024. Analyse statistique, arpentage de terrain, repérage des adresses à enjeux, porte-à-porte ciblé ont permis d'étayer les enjeux techniques et sociaux.

L'étude s'est poursuivie en 2025 avec les phases de définition de la stratégie opérationnelle puis de montage. Des ateliers avec les élus et plusieurs réunions avec les villes, la CCPIF et d'autres partenaires ont été menés. L'étude s'est conclue par la confirmation des besoins d'amélioration de l'habitat privé sur les 2 centres-villes (habitat dégradé,

propriétaires occupants modestes, enjeux de rénovation énergétique et d'adaptation, petites copropriétés désorganisées...) et une proposition opérationnelle différenciée pour chaque commune :

- Bonnières-sur-Seine : présence plus importante d'habitat dégradé, notamment dans le locatif privé, présence de propriétaires bailleurs parfois indécis, plusieurs petites copropriétés désorganisées, justifiant pleinement d'une OPAH-RU
- Freneuse : présence plus ponctuelle d'habitat dégradé, préoccupation davantage tournée vers les enjeux de rénovation énergétique, notamment en secteur pavillonnaire.



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



L'étude pré-opérationnelle pour la CC du Pays de Limours a également été lancée dans le cadre du Programme National « Petites Villes de Demain » en 2024 et confiée au groupement CITALLIOS / Habitat & Stratégie / TU DU / SOLIHA Yvelines Essonne.

L'objet initial était la mise en œuvre d'une OPAH RU sur les villes de Briis-sous-Forges et de Limours en ouvrant sur la thématique de la division pavillonnaire. Faute d'un consensus concernant cette démarche, les élus ont souhaité réorienter l'intervention vers un Pacte territorial coconstruit avec les services de l'Etat, dans l'objectif de déployer un Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) sur l'ensemble du territoire communautaire.



Le groupement a ainsi accompagné à la constitution du contenu de ce Pacte (modalités de mise en œuvre des socles obligatoires, d'un volet facultatif d'accompagnement et d'aides aux travaux, calibrage financier) et à la prise de décision des élus. La convention Pacte France Renov' a été signée le 6 juin 2025. Une consultation a été lancée à la fin de l'année par la Communauté de communes pour l'appuyer dans le pilotage et le suivi du Pacte, assurer des missions complémentaires à celle de l'ALEC et de l'ADIL pour l'«aller-vers» et le conseil sur les thématiques Habitat dégradé/indigne/vacant, Copropriétés dégradées ou fragiles, Autonomie/adaptation des logements, l'accompagnement des ménages (socle 3, AMO du SPRH) et la mise en

œuvre de l'aide facultative aux travaux portée par la CCPL.

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 CITALLIOS / 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 ont été relativement sommaires. Les diagnostics ont pu être finalisés en 2025 et présentés à la Maîtrise d'Ouvrage.

Le groupement reste en attente de pouvoir présenter les stratégies d'intervention.

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.

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 6 diagnostics sur les villes pré-identifiées : Massy, centre de l'agglomération, Longjumeau, Saulx le Chartreux, Chilly Mazarin et Linas. La réalisation des arpentages et des diagnostics a permis de définir précisément le besoin et les modalités opérationnels pour répondre aux enjeux. Sur 6 copropriétés identifiées, 3 nécessitent un accompagnement renforcé et ont intégré l'OPAH CD lancée à l'automne 2025.

Tour Mogador - Massy



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



Cette mission initiée en 2023 porte sur quatre copropriétés mixtes (avec présence du bailleur social 1001 Vies Habitat) nécessitant une réhabilitation lourde. Les immeubles, situés en secteur ABF et présentant un intérêt patrimonial, requièrent des travaux très importants que les copropriétaires ne peuvent assumer seuls, exposant les syndicats à un risque de dégradation financière.



En 2023, des diagnostics multidimensionnels ont permis d'identifier les besoins, d'évaluer les capacités financières et de mobiliser les partenaires. Plusieurs scénarios chiffrés ont été élaborés et validés en 2024 par un COPIL réunissant l'État, la Région, la Ville et le bailleur. Lors de cette étude, l'ensemble des financeurs ont demandé un étalement des travaux par copropriété pour des questions notamment budgétaires.

Face à l'urgence d'intervention sur la copropriété Garenne l'Étang (793 lots), une première convention OPAH-CD a été signée en décembre 2024, au terme de rudes négociations avec la DRIHL et l'ANAH Centrale. Les travaux prévisionnels s'élèvent à 33,5 M€, avec des demandes de subventions déposées auprès de l'ANAH (16,5 M€) et de la Région Île-de-France (1,3 M€), dont l'incertitude financière de cette dernière a conduit à élaborer des scénarios de financement alternatifs.

L'intérêt de l'opération a été souligné par la Présidente de l'Assemblée Nationale lors de sa visite en janvier 2025.



La visite de la Présidente de la Région Île de France a permis de confirmer le soutien de la Région en avril 2025.



L'année 2025 marque l'entrée dans une phase opérationnelle et se traduit par le lancement d'une OPAH-CD sur la copropriété Garenne l'Étang. Dans le cadre du suivi-animation que nous assurons, nous avons :

- **Sécurisé les subventions** de l'ANAH et de la Région Île-de-France, et entrepris des demandes d'avances ;
- **Accompagné la copropriété** dans le contrôle des comptes et organisé des commissions impayés trimestrielles ;
- **Démarré l'accompagnement social** de 13 ménages en difficulté ;
- **Appuyé la copropriété** pour le dépôt des demandes de prêt de préfinancement et des prêts individuels, grâce à la convention établie avec la Caisse d'Épargne ;
- **Commencé un suivi de la facturation** tout au long de l'opération.

Les travaux ont démarré en janvier 2026.



Compte tenu du souhait de la copropriété Les Pâtures d'avancer sur son programme de rénovation énergétique, SOLIHA a lancé l'actualisation du diagnostic multicritères (DMC) sur l'ensemble des volets. Cette démarche vise à disposer d'une connaissance actualisée de sa situation et à définir le dispositif d'accompagnement le plus adapté au contexte.

MISSION PREALABLE POUR LE TRAITEMENT DE L'HABITAT PRIVE DEGRADE A MANTES-LA-JOLIE (78)



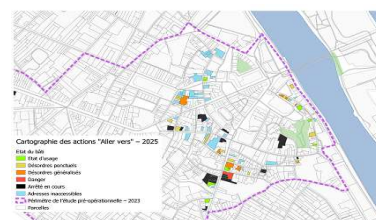
Rempportée en décembre 2024, cette mission cible le

centre-ville de Mantes. Un arpentage poussé, complété par des permanences et du porte-à-porte ont permis d'identifier des situations d'habitat plus ou moins dégradé.



Sur les 68 adresses identifiées comme à enjeu, 37 visites de logements ont pu être réalisées. Des besoins d'interventions urgentes ont été identifiés. Et globalement ont été identifiés :

- Présences de nombreuses fissures présentant plus ou moins de risques pour la solidité du bâti.
- Des remontées capillaires
- Un manque d'entretien de certains immeubles (toitures, canalisations)
- Un besoin de rénovation énergétique
- Une configuration spatiale inadaptée des parties communes ou des logements
- Une problématique de manque de renouvellement d'air dans les immeubles.



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 (OPAH RU), 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.

En 2025, le suivi-animation des 3 OPAH RU portées par la Communauté urbaine GPS&O sur les centres-villes des Mureaux, Meulan-en-Yvelines et Limay, dans le cadre du programme de revitalisation « Action Cœur de Ville », a été poursuivi. Les comités de pilotage de ces 2 dernières opérations ont salué la dynamique créée grâce à l'implication de l'équipe et des partenaires, malgré un contexte contraint, tant au regard des spécificités de ces centres-villes que du cadre national des aides de l'ANAH. Une 4^{ème} OPAH RU était en cours de contractualisation avec la ville de Houdan, à la suite de l'étude pré-opérationnelle, pour un démarrage début 2026.

SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH RU LES MUREAUX (78)



D'une durée de 5 ans, cette mission vise à traiter l'habitat privé dégradé du centre-ville des Mureaux. Le dispositif comprend une OPAH RU et une ORI mobilisant l'opérateur CITALLIOS, complété par l'intervention de la ville dans le cadre du permis de louer et de son service hygiène.

Le périmètre cible particulièrement une vingtaine d'adresses, certaines issues de la première OPAH RU (2015-2020) et les missions attendues sont diverses :

- Animation, 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.

2025 constitue la 4^{ème} et avant dernière année du dispositif. Depuis 2024, l'animation est centrée sur l'accompagnement des adresses en suivi renforcé. Il s'agit principalement de copropriétés, concentrant de multiples difficultés et un bâti dégradé, dont la copropriété située au 10-12 rue Paul Doumer.

Au total, sur l'année, 16 dossiers ont fait l'objet d'un suivi classique et 9 adresses d'un accompagnement en suivi renforcé.



Avant travaux

Résidence Esteves



Après travaux

L'activité s'est à nouveau concentrée sur la résidence Esteves, dite du Moulin, adresse emblématique, cumulant des problématiques lourdes. Depuis le 1^{er} vote d'un programme de travaux en 2019, ce sont 6 années de rebondissements qui devraient conduire à l'achèvement des travaux en parties communes en 2026. Les travaux, représentant plus de 2 M€, ont débuté en 2022 par la démolition du bâtiment D, visé par un arrêté de

péril, et au printemps 2024 pour la réhabilitation.

En 2025, l'accord de la Caisse d'Epargne a été obtenu pour le préfinancement des subventions. Le chantier a cependant dû être suspendu à partir de février pour des raisons techniques. Des modifications du projet et le dépôt d'un permis modificatif ont été nécessaires ainsi que des ajustements avec les entreprises pour rester dans le budget. Plusieurs copropriétaires se trouvent dans des situations financières fragiles, en impayés pour certains, sans pour autant saisir l'accompagnement que nous proposons.

Parmi les 6 autres adresses en suivi renforcé actif en 2025, la copropriété 104 rue Paul Doumer (ORI), a obtenu un financement de l'ANAH et de la Ville. Après des ajustements d'entreprises, les prêts seront sollicités auprès de la Caisse d'Epargne et un démarrage des travaux est prévu début 2026. 2 autres monopropriétés en ORI ont achevé leurs travaux en faisant le choix de ne pas solliciter d'aides financières.

Depuis le début de l'OPAH, une vingtaine de dossiers individuels ont été accompagnés et visités mais 8 seulement ont abouti à un dépôt de dossier (4 pour des travaux d'autonomie, 4 pour des travaux de rénovation énergétique).

Sur le volet social, 1 ménage vivant dans des conditions d'habitat indigne a été accompagné dans son processus de relogement. Une solution de relogement dans le parc social a pu être trouvée. Elle a abouti à une signature de bail début 2026.

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



En 2022, le groupement SOLIHA Yvelines Essonne / CITALLIOS a été retenu par la Communauté Urbaine GPS&O pour le suivi-animation de deux OPAH-RU sur les centres-villes de Meulan-en-Yvelines et de Limay.

Celles-ci ont les mêmes objectifs de traitement de l'habitat privé dégradé et de revitalisation, et les mêmes missions que pour l'OPAH RU des Mureaux.



Le bilan de 3^{ème} année des 2 opérations met en évidence le travail de communication, d'animation et d'« aller vers », réalisé avec implication par l'équipe. Les points positifs sont par ailleurs l'accentuation du repérage de l'habitat indigne et la coordination avec les services municipaux, ainsi que l'accompagnement des petites copropriétés, souvent désorganisées, préalable à tout projet de travaux et nécessitant des actions sur-mesure. Les résultats en termes de travaux et de dossiers déposés sont encourageants mais cependant limités par plusieurs facteurs :

- Une difficulté persistante à toucher les propriétaires bailleurs, souvent éloignés de leurs logements,
- Une dynamique fragilisée par la suspension des aides de l'ANAH et le manque de visibilité,
- Le déséquilibre financier des opérations pour de nombreux propriétaires modestes qui peinent à avancer les fonds ou à assumer le reste à charge, ou privilégient des travaux moins ambitieux sans aides,

- Les gains énergétiques requis difficiles à atteindre, ou impliquant des travaux incompatibles avec les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Concernant Meulan-en-Yvelines, l'opération vise la rénovation de plus de 200 logements dont 150 aidés par l'ANAH. En 2025, 17 adresses ont fait l'objet d'un suivi classique, dont 10 ont abandonné. 11 adresses, principalement intégrées au volet copropriétés dégradées, bénéficient d'un suivi renforcé :

- 7 adresses avec une dynamique créée (dont 1 copropriété redressée : projet de travaux finalisé et absence d'impayés) ;
- 2 adresses avec une dynamique fragile ;
- 2 adresses sans dynamique ou perspective de redressement, conduisant à une sortie du suivi renforcé.

Des évolutions positives sont observées dans la gestion et le fonctionnement des adresses suivies (9 sur 11). Les projets de travaux progressent, bien que les étapes soient nombreuses et longues. L'année 2026 sera ainsi centrée sur les adresses déjà identifiées, la diffusion du guide de la rénovation (finalisé en 2025 en association avec la Communauté Urbaine, la ville, l'ABF et le CAUE 78) et les actions pour inciter au ravalement.

Pour le centre-ville de Limay, l'objectif porte sur la rénovation d'environ 150 logements dont 134 avec les aides de l'ANAH. Plusieurs actions ont permis de promouvoir le dispositif et d'aller au contact des habitants dont 2 interventions sur les marchés, une journée de la rénovation en association avec Energies solidaires (Guichet France Rénov')

ou encore une distribution de courrier sur le périmètre.

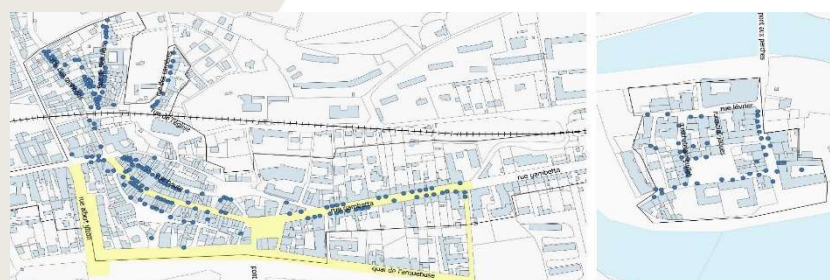
Malgré un faible nombre de dossiers déposés la 3^{ème} année, de nombreuses adresses ont été touchées par l'OPAH RU, bénéficiant de conseils personnalisés et pour certaines d'une visite à domicile.

Concernant le volet copropriétés dégradées, l'accompagnement spécifique a concerné principalement 2 copropriétés sur un total de 4 ciblées par un suivi renforcé



Les actions ont porté sur la formation de syndic bénévole, la mise en conformité des statuts et l'immatriculation, le conseil sur les travaux et la préparation d'AG. Une autre copropriété montre une absence d'investissement dans l'accompagnement et nécessite l'action coercitive de la mairie. La commune, très impliquée dans le repérage et le suivi de l'habitat dégradé (permis de louer, permis de diviser à partir de 2026, polices de l'habitat), souhaite poursuivre sa réflexion sur les outils à mobiliser dont l'ORI, avec l'accompagnement de notre groupement.

Sur le volet social, 3 familles ont été accompagnées sur l'année 2025, notamment dans le cadre de leur relogement.



Bilan des adresses sollicitées en 2025

- voie ferrée
- périmètre opah
- cadastre-78-batiments-shp batiments
- cadastre-78-parcelles-shp parcelles
- fleuve
- Adresses contactées dans le cadre des campagnes de communication (boîtier, publipostage, arpentage)
- Axes prioritaires de renouvellement urbain

MASSIFIER LA RENOVATION ENERGETIQUE ET ACCOMPAGNER LES PARTICULIERS

Après plusieurs années de forte progression du nombre de ménages accompagnés, une diminution est observée en 2025.

Cette baisse s'inscrit dans un contexte de réforme majeure des aides de l'ANAH intervenue en 2024. Cette réforme a, dans un premier temps, généré un afflux exceptionnel de demandes. Victime de son succès, l'ANAH a dû revoir ses critères d'octroi dès 2025, entraînant mécaniquement un ralentissement de l'activité.

Les principales évolutions réglementaires intervenues en 2024 sont :

- l'ouverture de l'accompagnement au secteur privé, avec la création de l'agrément Mon Accompagnateur Rénov', visant à massifier la rénovation énergétique.
- Le renforcement de l'accompagnement technique, avec la généralisation des audits énergétiques réglementaires en remplacement des évaluations énergétiques simplifiées, ainsi que la réalisation systématique de visites de fin de travaux.
- le relèvement du niveau d'exigence des rénovations, imposant désormais un minimum de deux sauts de classes énergétiques et la réalisation d'au moins deux postes d'isolation.
- l'évolution des aides financières, avec des taux de subvention et des plafonds de travaux modulés selon les ressources des ménages et le nombre de sauts de classes énergétiques. Le taux de financement peut ainsi atteindre jusqu'à 90 % pour un montant maximal de travaux de 70 000 €.
- La modification des modalités de prise en charge de l'AMO, avec une avance des frais par le propriétaire et un remboursement différencié selon le niveau de ressources.

Ces évolutions ont permis un meilleur financement des projets, mais elles s'accompagnent d'un niveau d'exigence thermique nettement plus élevé, rendant les parcours de rénovation plus complexes.

Afin de répondre à ce nouveau cadre réglementaire, SOLIHA a obtenu l'agrément Mon Accompagnateur Rénov'

et a été certifiée par l'OPQIBI pour la réalisation d'audits énergétiques en maison individuelle.

Désormais, pour chaque projet, SOLIHA réalise un audit thermique réglementaire du logement et propose plusieurs scénarios de travaux permettant d'atteindre le niveau BBC, en une ou plusieurs étapes. Ces scénarios intègrent une estimation du coût des travaux ainsi qu'une évaluation précise des aides mobilisables.

SOLIHA assure également l'analyse des devis transmis par les particuliers, leur conformité avec le scénario retenu et la mobilisation de l'ensemble des financements disponibles. Une visite de fin de travaux est enfin réalisée afin de vérifier la bonne exécution des travaux prévus au diagnostic.

Des tensions importantes sur le dispositif en 2025

Après un début d'année difficile lié au vote tardif du budget, l'année 2025 a été marquée par une forte instabilité de notre cadre d'intervention.

L'ouverture de l'accompagnement au secteur privé, conjuguée à l'augmentation du montant des aides, a entraîné une explosion du nombre de demandes de subvention auprès de l'ANAH, accompagnée d'une forte augmentation des dossiers frauduleux.

Face à cet afflux exceptionnel de dossiers et afin de limiter les risques de dépassement du budget alloué et de contenir l'augmentation des engagements financiers, l'ANAH a été contrainte de fermer en urgence son guichet de dépôt des demandes le 20 juin 2025.

La plateforme n'a été rouverte qu'à la rentrée, dans un cadre plus restrictif :

- les ménages modestes ont été exclus du bénéfice des aides durant cette seconde période de l'année,
- Le plafond de travaux a été abaissé à 40 000 €,
- La majoration de 10 points pour les sorties de précarité énergétique a été supprimée.

Enfin, une seconde fermeture de la plateforme en fin d'année est venue accentuer l'incertitude autour des aides à la rénovation énergétique.

L'ensemble de ces facteurs a eu un **impact direct sur le volume d'activité** et a contribué à une **perte de confiance des ménages dans les dispositifs d'aide**, affectant leur capacité et leur volonté à s'engager dans des projets de rénovation. Cette conjoncture exceptionnelle explique, en grande partie, la baisse du nombre de nouveaux projets en 2025

Malgré ces contraintes, qui ont complexifié les parcours de rénovation et fragilisé l'accès aux aides, des plus modestes SOLIHA a maintenu son engagement auprès des ménages en sécurisant les parcours, et en affirmant son rôle essentiel de tiers de confiance au service de la transition énergétique et de la lutte contre la précarité énergétique

LA GESTION DES AIDES DEPARTEMENTALES



Yvelines
Le Département

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. 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 juin 2024. SOLIHA poursuit son intervention sur versement des aides octroyées les années précédentes.

Cela consiste en :

- La vérification de l'éligibilité administrative et technique,
- La vérification de la conformité des travaux réalisés à partir des factures,
- La vérification du plan de financement
- Le versement de l'aide

La gestion de l'enveloppe départementale

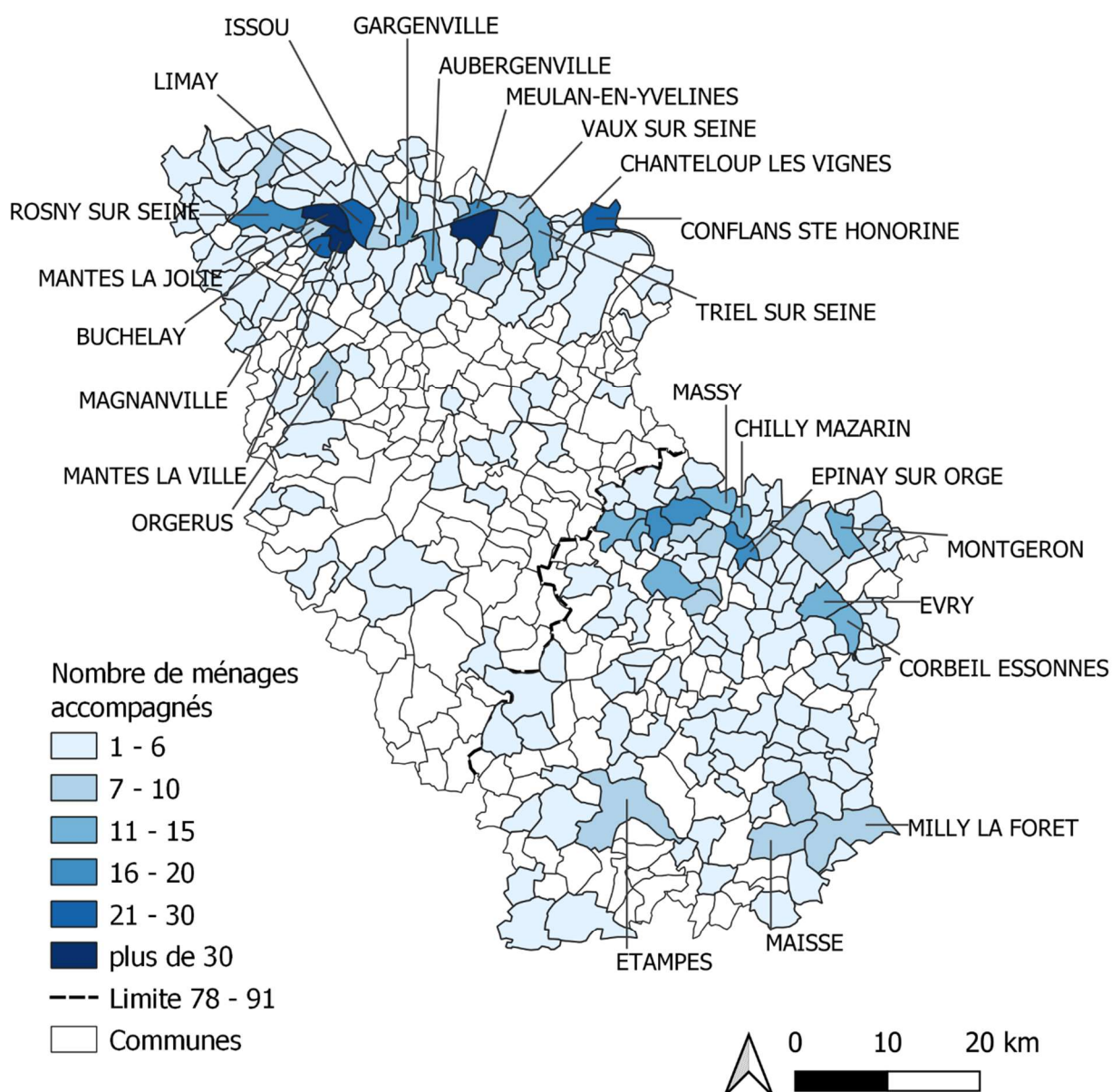
La contribution des aides Yvelines Habiter Mieux en 2025

- 315 projets terminés
- 7 copropriétés soit 201 copropriétaires ont reçu leurs aides en 2025
- 412 aides versées soit 1,14 M€

Actions de communication en 2025

- Stand d'information sur 4 forums
- 13 actions en direction d'entreprises, réunions d'information
- 14 rendez-vous ou réunions d'information à destination des partenaires et élus

Rénovation énergétique - ménages accompagnés en 2025



L'OPAH N°2 PARIS SACLAY

Lancée en 2019, l'OPAH n°2 (OPAH généraliste couplée à un volet copropriétés dégradées) s'est achevée en mars 2025. Elle se solde par des résultats très positifs : 3.303 logements ont fait l'objet d'un dépôt de dossier soit 98 % de l'objectif global.

Le volet copropriétés dégradées, concernait **7 copropriétés et 457 logements, signé 2 ans après le début de l'OPAH**, il visait :

- La **requalification globale de copropriétés en difficulté**,
- le **redressement de leur gestion et de leur situation financière**,
- l'**accompagnement vers des programmes de travaux adaptés**.

Sur les 7 copropriétés dégradées :

- **4 copropriétés** (Tour Mogador, Tour Catherine, Bois du Roi T1 paire, Les Amonts) ont réellement engagé un projet de travaux,
- **3 copropriétés** (51 rue François Leroux, Lusiades, Les Arcades) n'ont pas abouti à un programme de rénovation avant la fin de l'OPAH.

Les projets engagés ont nécessité un **accompagnement renforcé** : administratif, juridique, financier, technique et social.

La majorité des travaux **se poursuivra après la fin de l'OPAH 2**, nécessitant une continuité dans l'OPAH 3.

L'OPAH CD ET PACTE TERRITORIAL PARIS SACLAY RENOV

En 2025, la Communauté d'agglomération a signé sa convention de Pacte Territorial (2025-2027) et créé un guichet unique dédié à la rénovation énergétique, Paris-Saclay Renov'.

Désireuse de poursuivre sa politique volontariste de rénovation du parc privé existant et de développement durable, elle a lancé un accord cadre,

Au total, ce sont 8 M€ de travaux qui ont été votés, et 4,5 M€ de subventions mobilisés soit un taux de financement de 55 %.

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 mi-2026.



L'OPAH 2 de la CPS

- Sur l'ensemble de l'opah, 3 303 logements ont bénéficié d'un financement ANAH soit 98 % de l'objectif global (5 ans)
- En maisons individuelles : 522 projets déposés dont 154 pour des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ou au Handicap
- 17,73 M € de travaux
- 11,9 M€ de subventions mobilisées

En copropriétés (diffus) :

- 31 copropriétés accompagnées ont voté des travaux et bénéficié de financements soit 2 781 logements
- 81 M€ de travaux générés
- 30,7 M€ de subventions mobilisées

Sur ces dispositifs, 2 181 dossiers ouverts, 83 % pour des travaux de rénovation énergétique

3 303 dossiers ont bénéficié d'un accord de financement,

106,8 M€ de travaux et 47 M€ de subventions

pour une OPAH 3 (2025-2030) remporté par SOLIHA Yvelines Essonne, comprenant la mise en œuvre :

- du volet 3 du PACTE, c'est-à-dire l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour 80 logements individuels par an, démarré novembre 2025,
- d'une OPAH CD portant sur 5 copropriétés accompagnées dans le cadre de l'OPAH 2 et 2 nouvelles adresses, mission commencée fin 2025.

Malgré un démarrage tardif, en raison du cadre contractuel (accord-cadre et marchés subséquents) l'activité s'est déployée rapidement et a permis d'initier 26 accompagnements sur les 2 derniers mois de l'année.



DES INTERVENTIONS EN SECTEUR « DIFFUS »

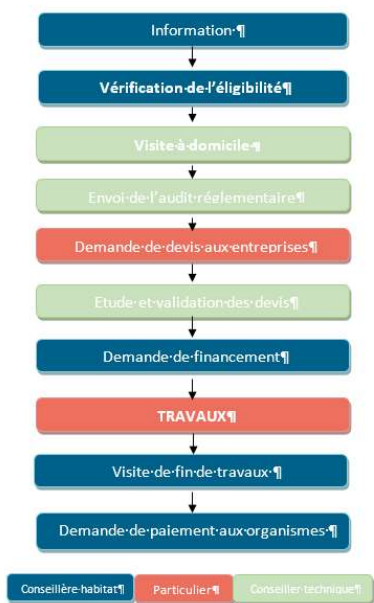
SOLIHA Yvelines Essonne a poursuivi son accompagnement dans les secteurs diffus en Essonne avec l'appui de collectivités locales.

Mon accompagnateur Rénov en diffus

- 329 accompagnements en cours en 2025
- 167 projets de travaux financés
- 7,8 M€ de travaux
- 5,7 M€ d'aides octroyées

FOCUS SUR L'HABITATION INDIVIDUELLE

L'accompagnement est réalisé par une équipe composée de thermiciens, 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 69 % en 2025. Les aides ont de nouveau évolué en 2024 pour augmenter le niveau d'exigence des rénovations énergétiques : 2 sauts de classe 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 :

- Chauffage, Isolation des combles et des murs par l'extérieur, VMC, chauffe-eau thermodynamique et menuiserie
- Chauffage, Isolation des combles et des murs par l'extérieur, VMC et menuiserie

Il est à noter une augmentation de l'isolation et du remplacement des équipements de chauffage liée à la

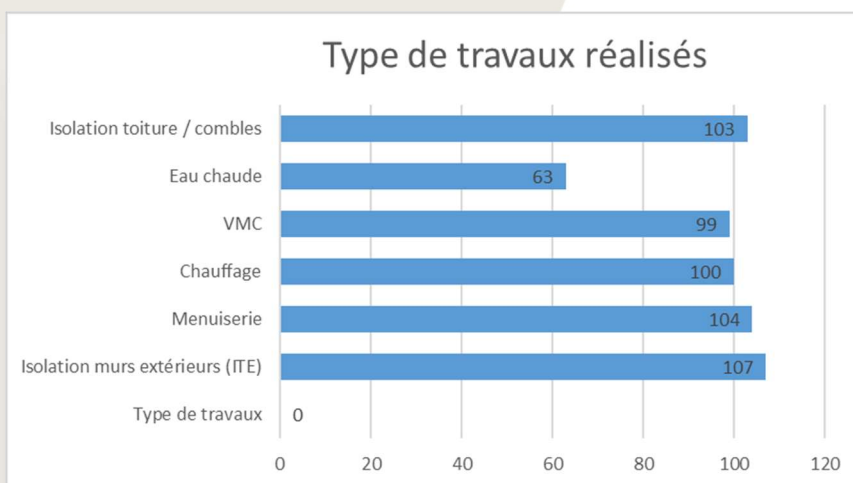
communication nationale faite sur l'installation d'une pompe à chaleur pour réduire sa facture énergétique.

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 émissions de gaz à effet de serre. L'installation d'une pompe à chaleur réduisant ces émissions, l'étiquette du logement se trouve améliorée.



SOLIHA Yvelines Essonne a sollicité la Fondation pour le Logement des défavorisés ainsi que le fonds STOP à l'Exclusion énergétique pour boucler le financement de plusieurs projets. Sans leur participation ces projets n'auraient pu aboutir.



Changement du type de chauffage et ITE d'une maison individuelle sur les Yvelines



Avant travaux



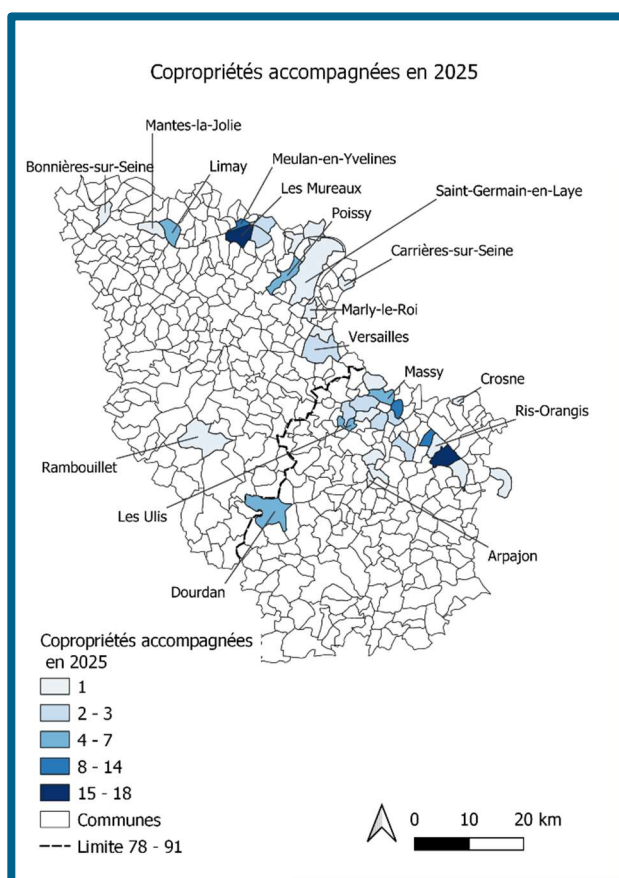
Après travaux



Avant travaux



Après travaux



Compte tenu des évolutions de financement de l'ingénierie, SOLIHA Yvelines Essonne a proposé en 2025 : **30 devis pour un montant de 548 k€ représentant 1 443 logements. 23.5 % d'entre eux ont été acceptés.**

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

8 copropriétés, accompagnées par SOLIHA Yvelines Essonne, ont voté des travaux en 2025.

7,5M€ de travaux et 3,5 M€ de subventions

Le **vote tardif du budget de l'État** a engendré un **retard dans la notification des aides ANAH pour les copropriétés**, créant un climat d'attente en début d'année. Cette situation a ralenti le lancement de nouveaux projets et compliqué la projection financière des copropriétaires et des syndicats. Ces éléments ont contribué à un **ralentissement global des demandes** de rénovation énergétique en copropriété et à des votes plus difficiles en assemblée générale



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 propose une aide spécifique aux syndicats de copropriétaires pour les travaux réalisés sur les parties communes permettant d'atteindre un gain énergétique d'au moins 35 %. Cette aide représente aujourd'hui **30 % du montant de la quote-part**, dans la limite de **25 000 €**, quels que soient le statut et le niveau de ressources des copropriétaires. Elle est complétée par une prime individuelle comprise entre **1 500 € et 3 000 €** pour les ménages les plus modestes.

Cette aide, bénéficiant à l'ensemble des copropriétaires, constitue un levier incitatif important pour le vote des projets de rénovation énergétique en assemblée générale. Si ces projets se sont développés depuis la mise en place du dispositif, les aides restent néanmoins **insuffisantes dans les copropriétés comptant une majorité de ménages modestes.**

Les **restes à charge élevés** constituent un frein majeur au vote, notamment sur les territoires où les EPCI ne complètent pas les aides nationales et départementales. C'est particulièrement le cas sur le territoire de la **CU GPS&O**, contrairement à la **CASGBS** et à **SQY**, qui proposent des aides complémentaires pouvant atteindre **4 000 € par copropriétaire.**

A 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'AG 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 et mobilisation des acomptes
- Paiement des aides

LES FINANCEURS

En 2024 les conseils départementaux des Yvelines et de l'Essonne ont stoppé leurs financements des travaux de rénovation énergétique pour des raisons budgétaires.

Habitat individuel

L'année 2025 a été marquée par des évolutions significatives. Lors de la réouverture de la plateforme de l'ANAH en septembre, le plafond de travaux éligibles a été abaissé de 70 000 € à 40 000 €.

Cette diminution a mécaniquement entraîné une hausse de l'apport personnel des ménages.

Désormais, l'ANAH constitue le seul financeur des travaux de rénovation énergétique.

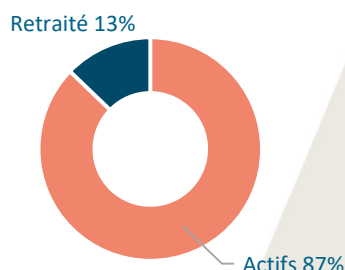
Dans l'Essonne, les propriétaires de maisons individuelles ont toutefois pu bénéficier d'aides complémentaires de la Communauté de Paris Saclay (CPS) en début d'année, dans le cadre de l'OPAH.

Copropriété :

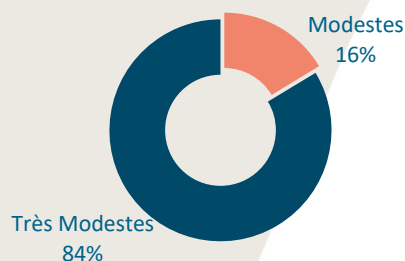
Le financement des travaux de rénovation énergétique en copropriétés est donc assuré par l'ANAH, complété sur certains territoires par les aides des agglomérations, (Saint Quentin-en-Yvelines et Paris Saclay (CPS) notamment) et le recours aux prêts.

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.

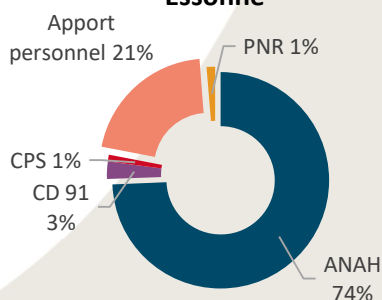
Statut des bénéficiaires de Ma Prime Rénov PA



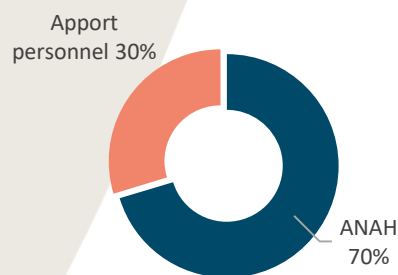
Répartition des PO bénéficiaires MPR PA par niveau de ressources



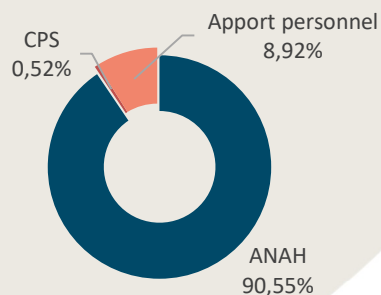
Financement de MPR Parcours Accompagné en Essonne



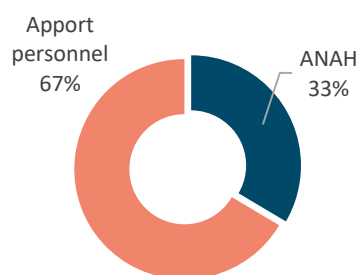
Financement de MPR Parcours Accompagné dans les Yvelines



Financement des projets de copropriétés en Essonne



Financement des projets de copropriétés dans les Yvelines



PARTENARIAT GRDF – REDUIRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

Dans le cadre de la convention nationale de partenariat entre la fédération SOLIHA et GRDF, SOLIHA Yvelines Essonne a signé une convention avec GRDF, principal gestionnaire du réseau de distribution de gaz naturel. L'objectif de ce

partenariat est de réduire la précarité énergétique et d'apporter des solutions sécurisant l'utilisation du gaz dans les logements des particuliers qui habitent dans le parc privé.

L'année **2025** marque la **cinquième** année de mise en œuvre de cette convention.

Le nombre d'interventions réalisées dans ce cadre s'est toutefois révélé plus limité.

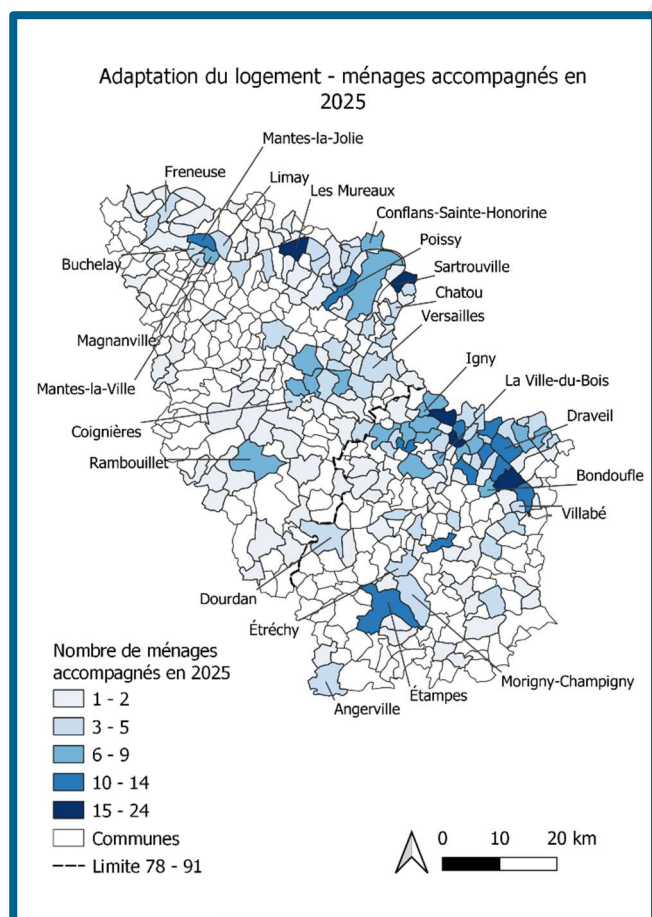
Cette évolution s'explique notamment par le fait que **de plus en plus de ménages abandonnent le gaz au profit de l'électricité**, afin d'améliorer la performance énergétique de leur logement et d'atteindre les sauts de classes énergétiques nécessaires à l'éligibilité aux financements de l'ANAH.

Copropriété aux Mureaux en cours d'accompagnement (78)



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 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.

2025 s'inscrit dans la continuité de la mise en œuvre du dispositif unique MaPrimeAdapt, il permet de financer les travaux d'adaptation à hauteur de 50 % pour les ménages modestes et 70 % pour les très modestes dans la limite de 22 000 € de travaux.

Cette année a été marquée par l'arrêt de la convention avec la MDPH de l'Essonne (Maison Départementale pour les Personnes Handicapées) et la mise en veille de la plateforme de l'ANAH. Si cela a pu freiner les projets des propriétaires, cela a aussi renforcé notre volonté d'aller vers les ménages afin de les informer, les conseiller et de les rassurer sur le sujet du maintien à domicile.

Nos équipes se sont également mobilisées sur de nombreux forums et salons, permettant à SOLIHA de maintenir une place privilégiée auprès des ménages et de nos partenaires.

Dans l'Essonne, compte tenu des dispositifs actuellement en place, le financement des travaux repose sur plusieurs sources : l'ANAH, le Département, l'EPCI et la PCH (Prestation de Compensation du Handicap).

Dans les Yvelines, en revanche, SOLIHA n'intervient plus auprès des bénéficiaires de la PCH et les oriente vers l'Agence Autonomy, ce qui entraîne une limitation du financement des travaux à la seule participation de l'ANAH.

85 % des travaux financés concernent des adaptations de salles de bain

Autres travaux financés :

Installation d'un monte-escalier, circulations dans le logement, accessibilité extérieure



Avant...

Réfection complète douche WC pour accès avec fauteuil de douche



Après

Adaptation à la perte d'autonomie

- Coût moyen de travaux de 12,5 k€ par logement - taux moyen de financement de 60 %
- 1,7 M€ de travaux et 1,02 M€ de subventions mobilisées

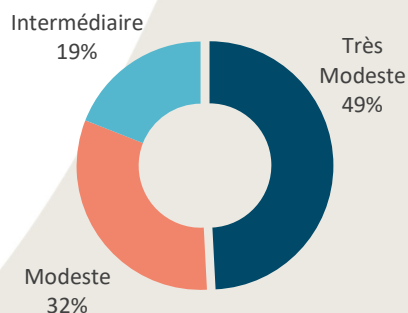


Adaptation au handicap

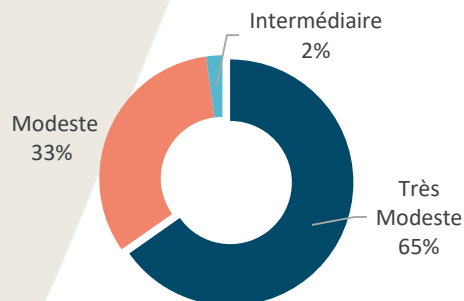
- Coût moyen de travaux de 17 k€ par logement - Taux moyen de financement de 76 %
- 1,07 M € de travaux et 0,79 M€ de subventions mobilisées



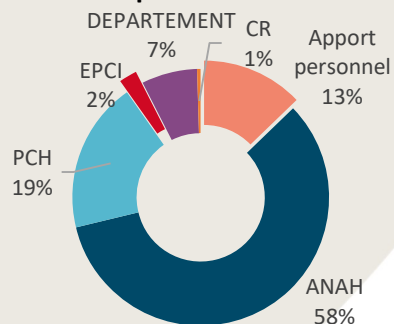
Niveau de ressources des bénéficiaires en situation de Handicap



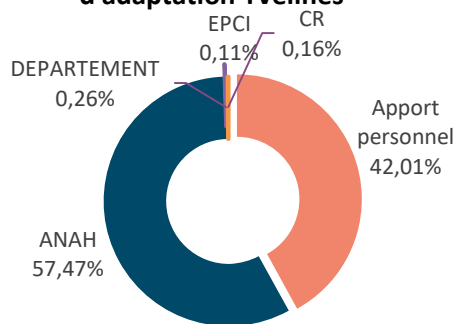
Niveau de ressources des bénéficiaires en perte d'autonomie



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.

Détentrices d'un nouvel agrément d'Etat depuis 2018, au titre de la Maitrise d'Œuvre d'Insertion, le montage juridique et financier des opérations repose sur des Baux à Réhabilitation d'une durée variant de 15 à 25 ans.

Sur le parc en gestion, l'année 2025 a vu la poursuite de travaux de mise en sécurité et de remise à niveau de logements déjà détenus par l'association.

La remise en cause des financements du département et de la Région Ile de France, du fait de leurs 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, y compris en renouvellement.

Certains baux arrivant à échéance, l'équipe s'est mobilisée particulièrement pour la restitution des biens pour lesquels le financement de nouveaux travaux et d'un nouveau BAR n'étaient pas possibles.

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. Les logements ont pu être restitués à la commune courant 2025.

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. Le travail en vue de la restitution du bien s'est poursuivi sur l'année 2025 (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. Cependant, malgré cette alternative, la ville préfère récupérer le bien afin de pouvoir le mettre en vente. L'année 2025 a permis d'avancer sur la future restitution du bien qui devrait avoir lieu en 2027.

Pour le projet de Houdan, les échanges ont pu se finaliser à la suite de l'abandon par la mairie du projet de création de logements très sociaux dans les anciens logements de fonction de l'école. La totalité des études et documents ont pu être transmis à la ville par SOLIHA, afin que celle-ci les utilise pour son nouveau projet. Une convention de prise en charge de ces études par la ville a pu être signée.

En parallèle, des échanges ont lieu sur la seconde adresse détenue en bail par SOLIHA. L'avenir de ce bien étant encore incertain, il est convenu de proroger le bail actuel sur 6 ans afin de donner le temps à la mairie de définir les suites.

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. Une promesse de Bail à Réhabilitation a été signée devant notaire, d'une durée suffisamment longue afin d'avoir un retour de la part du Conseil Régional Ile de France qui a pour l'instant gelé ses aides au logement social.

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.

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 étaient 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.

Le retrait du Conseil Départemental des Yvelines et le gel des aides de la Région ont fortement augmenté le Reste-à-Charge de la Commune. Fin 2025, SOLIHA a réussi à obtenir un Rendez-vous afin de proposer une solution alternative pour maintenir l'offre de logement très social. Ce scénario consiste à cibler les travaux de confortement du bâti.

Sur le territoire essonnien, étant donné les difficultés financières des partenaires -département de l'Essonne, DDT, CRIF) SOLIHA Yvelines Essonne n'a pas pu continuer son action de prospection du fait de l'arrêt de la MOUS LIA.

Une réunion avec les acteurs du territoire a eu lieu en début d'année 2025 afin de voir comment cet outil pourrait être reconduit. Malheureusement, ces échanges n'ont pour le moment pas abouti à une reconduction de ce dispositif.

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 d'urgence

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 plusieurs années son expertise auprès d'autres associations (Equalis, Coallia, Cité Caritas,...).

En 2025, 72 logements captés

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

Mobilisée au côté de la DRIHL depuis 2010 pour capter des logements, SOLIHA Yvelines Essonne a été retenue dans le cadre d'un appel à projet 2023-2026 pour la captation de 299 nouveaux logements.

Fin 2025, 195 logements ont été captés sur l'objectif global de 299 sur les 4 ans de l'appel à projet.

La dynamique de captation sur l'année 2025 a été très bonne, couvrant l'objectif annuel à 96 %. Il restera 104 logements à capter en 2026. Les contacts avec les propriétaires bailleurs intéressés restent nombreux dans les deux départements.

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 avait vu la contractualisation, par l'intermédiaire d'un appel d'offres national d'Action Logement Services, d'une mission d'AMO de propriétaires bailleurs pour les villes situées en opération « Cœur de ville ». Le groupement francilien piloté par SOLIHA Yvelines Essonne a été retenu en Ile de France. Des premiers contacts ont été noués en 2021 essentiellement dans les Yvelines.

Nous 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 2025, cette mission a pu être prolongée sur la base d'un marché à bons de commande auprès d'ALS. Une adresse située sur le secteur de l'OPAH-RU de Meulan a pu être contractualisée afin de compléter les aides mobilisables pour une SCI propriétaire.

Par ailleurs, 4 propriétaires bailleurs ont contractualisé avec SOLIHA en secteur diffus sur des projets d'amélioration énergétique de 4 logements, dont 3 situés à Mantes-la-Jolie et 1 à la Ferté-Alais. Les aides ont été notifiées fin 2025 et les travaux seront réalisés début 2026.

Avant travaux



Après travaux



Amélioration énergétique d'une maison de ville à Mantes-La-Jolie - PAC et isolation toiture



Dispositif BAIL RENOV' (2024-2026)

En 2025, SOLIHA Yvelines Essonne s'est engagé dans l'animation du dispositif d'information et d'orientation des propriétaires bailleurs BAIL RENOV' sur le 78 et le 91. BAIL RENOV' a été mis en place en 2024 par un consortium national à l'initiative de 7 partenaires, dont la Fédération Nationale SOLIHA et l'ANIL. Il est financé par les CEE. Il vise à accueillir, informer et orienter les propriétaires bailleurs en matière d'amélioration de leur patrimoine, notamment en matière d'amélioration de la performance énergétique en les renseignant sur les travaux réalisables et les financements mobilisables. Le dispositif finance aussi les visites des logements et vise également à accompagner les locataires dans la maîtrise des écogestes et les associer au projet d'amélioration du logement par le bailleur. Sa mise en œuvre repose sur un consortium SOLIHA/ADIL78 dans les Yvelines et SOLIHA/ADIL91/UNPI91 en Essonne.

Les objectifs départementaux de chaque consortium pour 2025 étaient de :

- 8 sessions collectives bailleurs dans les Yvelines et 7 en Essonne ;
- 5 sessions collectives locataires dans les Yvelines et 5 en Essonne ;
- 101 entretiens individuels bailleurs dans les Yvelines et 93 en Essonne (en unités logements) ;
- 35 entretiens individuels locataires dans les Yvelines et 31 en Essonne.

En 2025, les réalisations de SOLIHA Yvelines Essonne ont été les suivantes :

- Coordination des actions de communication et de reporting sur les deux départements (rôle de coordinateur départemental) ;
- Coanimation de 2 sessions collectives (avec l'ADIL 78) d'information des bailleurs des Yvelines pour 20 logements représentés ;
- Coanimation de 2 sessions collectives (avec l'ADIL 91) d'information des bailleurs de l'Essonne pour 15 logements représentés ;
- Information et orientation de 54 bailleurs répartis en 32 bailleurs des Yvelines et 22 bailleurs de l'Essonne lors d'entretiens individuels ;
- Information de 4 locataires répartis en 3 locataires des Yvelines et 1 de l'Essonne lors d'entretiens individuels.

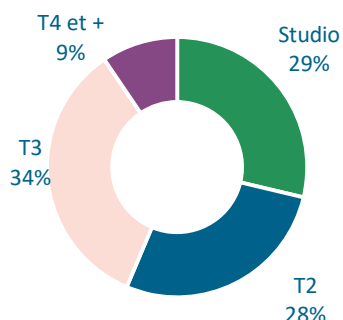
La mission sera poursuivie en 2026, dernière année du dispositif BAIL RENOV 1.



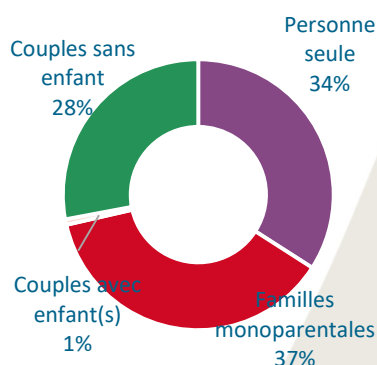
GERER LE PARC DE LOGEMENTS

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

Typologie du logement



Composition familiale



Parc SOLIHA

Le parc SOLIHA constitué de 32 logements est situé sur le Département des Yvelines et est réparti sur 7 petites communes rurales.

Localisés en centre-bourg, dans des bâtis anciens, et d'une taille moyenne de 42 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, 12 ménages sont présents depuis plus de 10 ans. Toutefois, en cette année

2025, 2 locataires sont sortis et aucune nouvelle famille n'est entrée.

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.

Taux d'impayés sur loyer :

4,84 %

Taux de vacance : **6,53 %**

En 2025, suite au non-renouvellement de plusieurs baux à réhabilitation arrivés à échéance, neuf logements de notre parc ont été restitués : deux à Mareil-sur-Mauldre, quatre à La Celle-Saint-Cloud et trois à Médan.

Pour les logements de La Celle-Saint-Cloud, il n'a pas été nécessaire de reloger les familles présentes, celles-ci ayant pu signer un nouveau bail avec la commune. La commune a repris en état les logements.

En revanche, pour les logements de Mareil-sur-Mauldre et deux logements sur Médan, des solutions de relogement ont dû être mises en place afin de restituer les logements libres de toute occupation. Cela a pu se faire en mobilisant les travailleurs sociaux de l'association.

La restitution des logements a également eu un impact sur l'aspect technique (pour ceux devant être libres d'occupation). En effet, des travaux ont été nécessaires, certains ayant pris plusieurs mois, avant que les logements puissent être remis aux propriétaires.

L'année a été marquée par une augmentation des impayés de loyers de la part de certains locataires, ce qui a conduit à engager quatre procédures d'expulsion. Deux expulsions ont été effectuées en 2025 suite aux décisions du juge pour non-paiement des loyers. Une des procédures a pu être interrompue grâce au règlement de la dette par le locataire, tandis que la dernière reste en cours, avec un jugement attendu courant 2026.

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 :

- 43 états des lieux d'entrée dont 39 en première attribution de logement et 4 en mutation interne.
- 36 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 2025 (20 %). Pour de nombreuses familles, SOLIBAIL constitue à la fois un premier pas et un tremplin dans le parcours résidentiel.

Malgré plusieurs interventions menées en collaboration avec les travailleurs sociaux de l'association, le nombre de procédures d'expulsion a fortement augmenté. 15 procédures d'expulsion étaient encore en cours au 31 décembre 2025, contre 10 en janvier de la même année. Au cours de l'année 2025, trois familles ont été expulsées. Les procédures peuvent être très longues selon les préfectures et il est possible d'attendre plus de 15 mois pour avoir l'audience au tribunal.

Cela a pour conséquence l'augmentation du montant des impayés.

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

Gestion pour compte de tiers

Le mandat de gestion n'est pas ciblé vers les propriétaires privés mais vers des organismes sociaux ou encore des collectivités locales. Malgré des contacts parfois avancés et des propositions adressées, aucun contrat n'a été signé. Nous espérons pouvoir contractualiser en 2026 nos premiers contrats.

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.

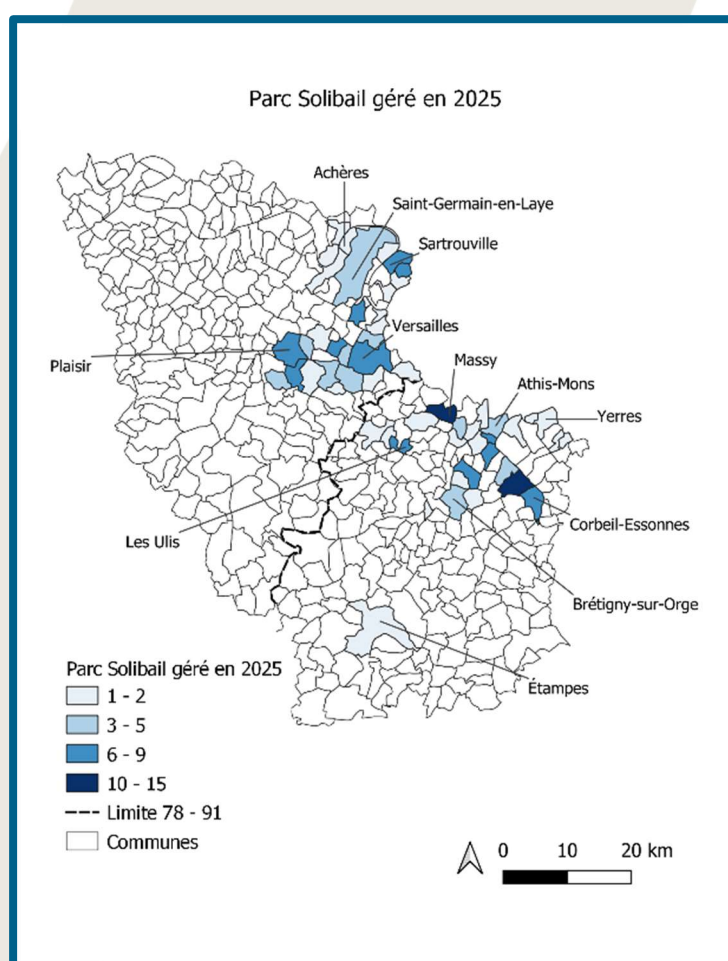
Des faits marquants en 2025 :

29 ménages relogés dans le parc locatif social en logement pérenne. Un travail de rencontre des partenaires pourvoyeurs d'offre de logement a été engagé.

220 ménages accompagnés

32 sorties effectives (29 relogements dans le parc social + 3 autres sorties)

41 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 studios sont loués au sein de résidences sociales et mis 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.

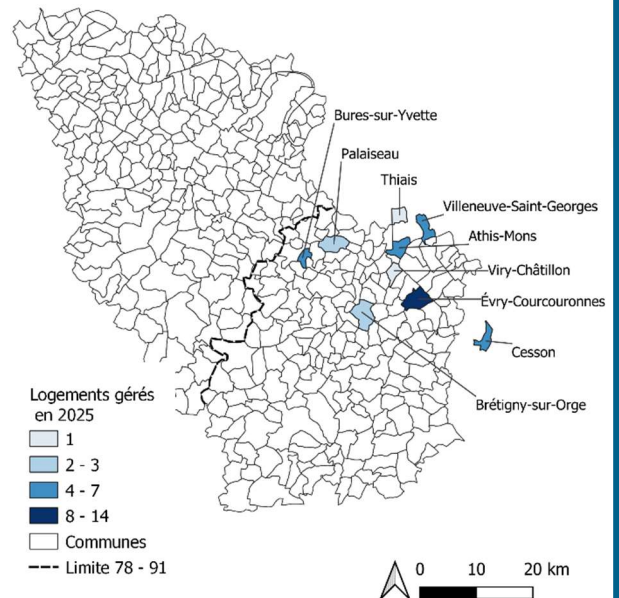


Pour le jeune, la mission vise à asseoir sa capacité d'autonomisation, d'enracinement et de développement de liens sociaux extérieurs aux établissements d'aide à l'Enfance. Elle vise en outre à préparer l'accès à une solution de logement plus autonome, la sortie du dispositif étant inévitable au plus 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 2025, le dispositif permet l'accueil de 45 jeunes

Logements gérés dans le cadre du Dispositif d'Autonomisation des Jeunes Majeurs en 2025



En 2025

40 Chambres gérées simultanément en moyenne

61 Jeunes accompagnés

21 jeunes ont intégré le dispositif

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

Convention avec Action Logement Services



Depuis 2024, Action Logement Services sollicite SOLIHA Yvelines Essonne pour assurer l'accompagnement de quelques salariés éligibles au service Accompagnement Social d'Action Logement, 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.

En 2025

11 salariés ont été accompagnés

ACCOMPAGNER DES LOCATAIRES DANS UN PROJET DE MUTATION



Durant les années 2024 et 2025, SOLIHA est intervenue à la demande de Seqens en accompagnement à la mobilité auprès de 30 locataires occupant des logements destinés à la vente.

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. La mission a permis d'identifier des premières conditions de réussite.

En 2025

2 ménages ont été accompagnés dans un projet de mutation dont 1 a pu aboutir

Sur l'année 2025, une seule famille a pu quitter le logement mais les mesures d'accompagnement ont été suspendues dans l'attente de décisions de justice.

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 prévue sur 2 ans 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.

En 2025

40 locataires ont été accompagnés

69 permanences ont été tenues

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.



INTERVENIR AUPRES DES COMMUNAUTÉS DES GENS DU VOYAGE

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

La méthodologie générale d'intervention consiste à :

- prendre connaissance des profils et des besoins des ménages via un diagnostic de situation,
- collaborer avec la maîtrise d'ouvrage pour la définition des spécificités des réponses habitat / logement à promouvoir,
- assurer une information et une médiation avec les ménages durant toute la phase de conception et de production des réponses habitat,
- le moment venu, accompagner les ménages dans leur déplacement - déménagement / relogement
- contribuer à leur bonne intégration dans les nouvelles solutions logements.

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



En 2025, 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.



- Poursuite de la Mission 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.
- Aboutissement de la Mission d'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage pour le relogement de ménages issus de la communauté des Gens du voyage à Vernouillet (78) dans le cadre d'une opération visant la création de terrains familiaux, mission portée par la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPSEO) – 12 ménages.
- Relance de l'opération d'aménagement de 8 terrains familiaux. A l'issue de la période de travaux, les accompagnements à l'intégration sur les terrains ont repris à l'automne 2025 auprès des 8 ménages susceptibles d'intégrer le projet. La Commission d'attribution a permis de confirmer l'attribution des terrains aux familles pressenties durant le diagnostic.



Au global, 37 ménages issus de la Communauté des Gens du Voyage ont été accompagnés, en 2025



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, AUX LOCATAIRES ET AUX COMMUNES



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 2025, aucune formation n'a pu être délivrée. En effet, dans l'attente de la validation de notre réponse à l'appel à manifestation d'intérêt 2025, la prospection a été suspendue. Malheureusement, ce phénomène se répète tous les deux ans.

L'année 2026 permettra de relancer la prospection et de remplir les objectifs des 2 années (2025 et 2026).

La réalisation des diagnostics a, quant à elle, été effectuée sur l'année 2025 dans le cadre de nos missions avec la CAF de l'Essonne ou avec les communes.

Le suivi, à un an, a pu montrer la réalisation de travaux dans 30 % des logements et le relogement de 20 % des locataires.

Deux nouvelles missions ont vu le jour en 2025 avec :

- la signature d'une nouvelle convention avec l'ARS 91 dans le cadre de la sensibilisation des occupants sur 3 territoires définis : Corbeil-Essonne, Grigny et Etampes.
- La signature d'une convention avec l'ARS 78 afin d'accompagner les

communes dans la prise en main des visites de logements qui leur seraient signalés comme dégradés ou comportant des problématiques.

Démarrées en 2025, elles se poursuivront en 2026.

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.

A 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 a débuté au 1^{er} janvier 2025 pour une durée minimale d'un an renouvelable 3 fois.

Sur l'année 2025, dans le cadre de ce marché, SOLIHA Yvelines Essonne a réalisé 27 visites-diagnostics et 16 visites-constats de travaux.

Le démarrage de la mission a été plus fructueux sur le département de l'Essonne (17 visites-diagnostics et 13 visites-constats de travaux) que sur le département des Yvelines. En effet, l'outil SIGNAL-LOGEMENT, déployé sur le

département des Yvelines et permettant de centraliser la remontée des situations d'habitat indigne, a rendu plus complexe le choix des situations par la CAF des Yvelines.

Cette problématique a été évoquée lors du comité du pilotage de fin d'année 2025.

L'année 2026 verra la mise en place de réunions mensuelles (CAF des Yvelines/SOLIHA) permettant d'aider au choix des dossiers à traiter dans le cadre du marché.

46 diagnostics avant / après travaux

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



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

8 visites- diagnostics ont pu être réalisées dans le cadre de cette convention en 2025.



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.

L'année 2025 a permis de continuer le suivi des dossiers en cours et la prise en main de 3 nouveaux dossiers.

En fin d'année, la ville de Yerres nous a informé de son souhait de réinternaliser le dossier. Le marché n'a donc pas été reconduit pour l'année 2026.

En 2025, 15 visites diagnostics ont pu être réalisées dans le cadre de conventions signées avec des villes de la communauté d'agglomérations PARIS-SACLAY (CPS) : Chilly-Mazarin, Orsay et Saclay.

orsay

Saclay

cm
CHILLY-MAZARIN

Ces conventions ne seront pas renouvelées pour 2026 car la

Communauté Paris-Saclay a pris la décision d'internaliser cette compétence.

En 2025, une visite a pu être effectuée pour l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre afin de définir la nécessité de la prise d'un arrêté de mise en sécurité.

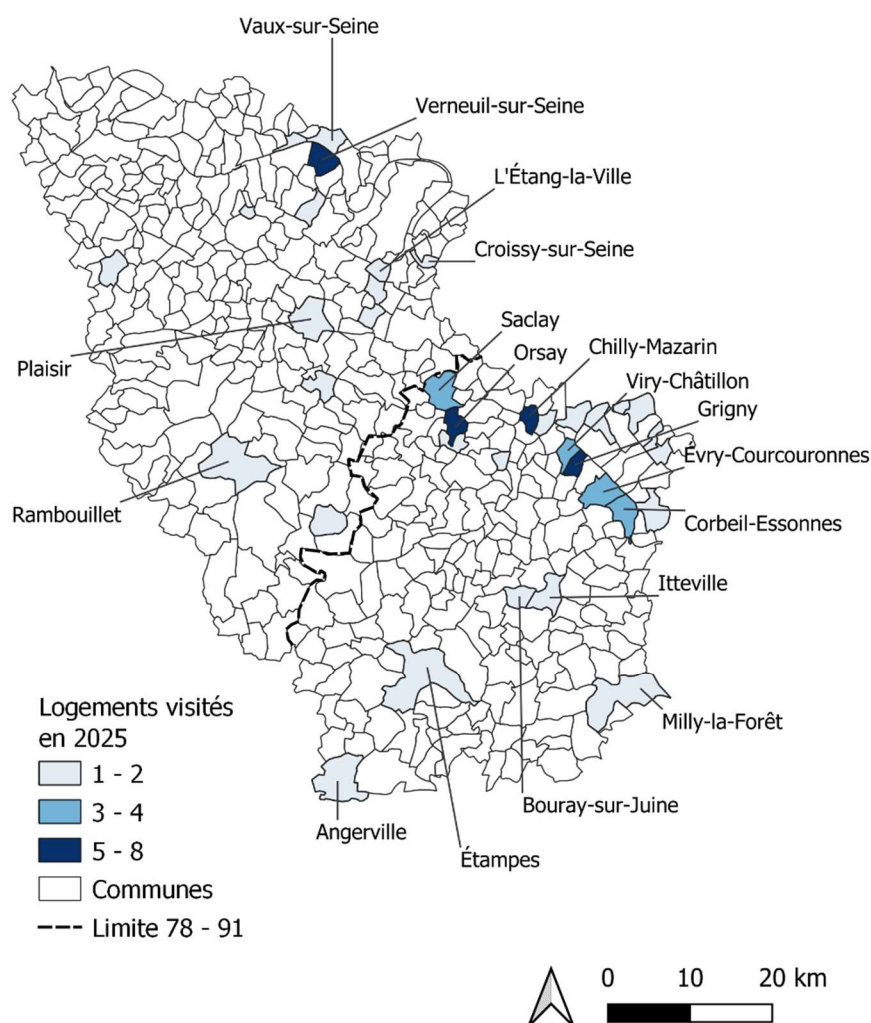
Dans le cadre de la convention avec la commune de Fontenay-Le-Fleury, une demande de visite-diagnostic a été effectuée. Cette dernière n'a pas pu être réalisée par refus du locataire.

En 2025, 2 permis de louer ont été réalisés par l'équipe pour le compte de la commune de Varennes-Jarcy.

Perspectives 2026 :

- 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.
- Réalisation des diagnostics dans le cadre des conventions villes
- Développement des outils et missions liés aux AMI de l'ARS 78 et 91.

Habitat indécent et indigne – Logements visités en 2025



...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 retenue pour poursuivre sa mission sur les 2 départements avec une augmentation du nombre de ménages pouvant être accompagnés sur le territoire de l'Essonne.

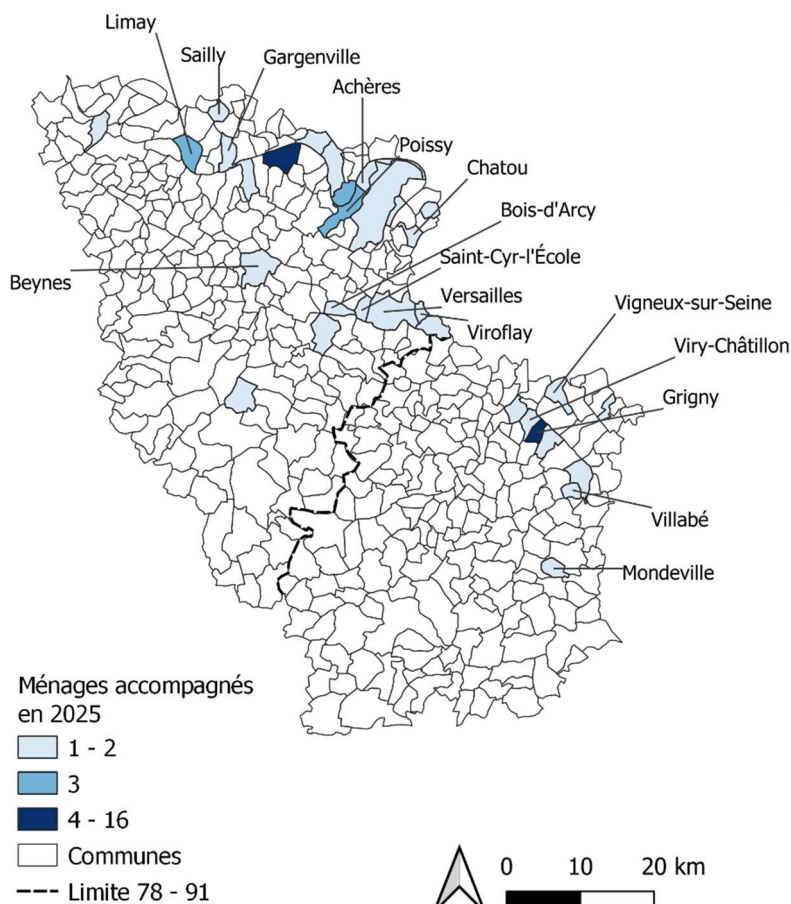
Ainsi, et depuis 2024, 63 ménages peuvent être accompagnés en file active sur les 2 départements (38 dans les Yvelines et 25 dans l'Essonne).

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.

68 ménages accompagnés en 2025

40 situations soldées par un relogement effectif en 2025

Habitat Indigne - Ménages accompagnés Vers et dans le Logement en 2025



TRAVAUX D'OFFICE

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



En 2025 SOLIHA Yvelines Essonne a répondu et a été retenue dans le cadre de l'appel d'offre relatif à la mission d'Accompagnement Sanitaire et Social des ménages vivant dans des logements pour lesquels des travaux d'office doivent être engagés. Cette mission s'inscrit dans la continuité de celle engagée depuis 2020.

La mission peut 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.

Sur le premier semestre 2025 et jusqu'à la notification du marché, une convention d'objectifs pour assurer la continuité de la mise à l'abri de familles accompagnées depuis 2024 avait été signée.

Ainsi **3** ménages ont été accompagnés en 2025

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 « Opérations Complexes » 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 2025, plusieurs Plans de Sauvegarde ont continué à mobiliser l'équipe (Copropriété Grigny II, Résidence Petit-Bourg à Évry-Courcouronnes, 3 Plans de Sauvegarde aux Mureaux, Tour Jupiter à Mantes-La-Jolie). Il en est de même pour 2 OPAH Copropriété Dégradées et 2 POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés).

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.

La première phase de la mission entamée fin 2022 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.

Dorénavant, SOLIHA Yvelines Essonne intervient uniquement sur le volet technique en tant que co-traitant de SOLIHA Grand Paris

2025 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 N°4 qui leur permettra de réaliser des travaux de patrimoine de grande ampleur incluant les travaux d'économie d'énergie.

En fin d'année 2025, les conventions de Plan de Sauvegarde de chaque copropriété ont pu être finalisées. Des commissions se sont déroulées pour chaque copropriété afin de leur présenter le cadre d'intervention. La signature des conventions aura lieu début 2026.



Avant



Après



Avant



Après

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.

Sur le volet social, en 2025, 17 ménages ont été accompagnés au titre, à minima, d'un impayé de charges de copropriété, 1 famille a continué d'être suivie dans l'année pour un relogement dans le cadre du portage de lots.

Sur le volet technique, 2025 aura été marquée par :

- 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.
- L'accompagnement de la copropriété à la mise en conformité des réseaux d'eau du bâtiment F à la suite d'un effondrement des canalisations au niveau du parc.

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%).

En 2025, grâce à notre intervention et à l'appui de la Ville des Mureaux, nous avons obtenu le rétablissement de la subvention régionale sur le volet rénovation énergétique, initialement suspendue en 2024, pour les trois copropriétés :

- **Gémeaux** : 355 722 €
- **Sablons 1** : 638 349 €
- **Sablons 2** : 509 649 €

L'octroi de ces aides a permis de réduire significativement le reste-à-charge des copropriétaires et d'activer le bonus et le x+x de l'ANAH. Par ailleurs, nous avons :

- **Poursuivi l'organisation des commissions impayés et accompagné 21 ménages** en difficultés dans la recherche de solutions adaptées à leur situation ;
- **Accompagné les copropriétés Sablons 1 et Sablons 2** dans l'obtention du prêt de préfinancement et des prêts individuels ;
- **Poursuivi l'accompagnement financier** : mobilisation des aides à la gestion, demandes d'avances, suivi des paiements des travaux dans le cadre du préfinancement des aides.

Les travaux ont démarré sur **Gémeaux et Sablons 1** ; ils débuteront sur **Sablons 2** dès l'obtention du prêt de préfinancement.

Travaux en cours Les Gémeaux



Travaux en cours Les Sablons



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 à l'échéance du 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, la convention de Plan de Sauvegarde, où des outils et solutions d'assainissement financier ont été proposés, a été validée en 2024.

En 2025, 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.

Un travail de mise en place de 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, a été réalisé.

La phase d'expropriation des lots a également été entamée sur le second semestre 2025. L'EPF sera alors propriétaire des lots excepté un lot appartenant à la ville de Mantes la Jolie pour maintenir à moyen terme le statut de copropriété avant son extinction totale.



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



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

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

acquisition (amiable, préemption, adjudication).

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

L'année 2025 a été marquée par le renouvellement du marché. Après un appel d'offre, le groupement Coopexia / SOLIHA Yvelines Essonne a été reconduit.

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.

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.

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.

Le dispositif 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 équipements communs. L'assemblée générale constitutive de cette union a eu lieu en décembre 2025 afin qu'elle puisse exister juridiquement et comptablement dès le 1^{er} janvier 2026. Elle aura principalement à sa charge la gestion du chauffage des deux syndicats.

113 Diagnostics d'occupation réalisés

48 Evaluations sociales réalisées

175 Accompagnements sociaux liés aux logements engagés

Des commissions de travail se sont poursuivies régulièrement avec les instances de gestion (contrôle des comptes annuels, commission impayés).

En complément, des réunions se sont tenues avec les copropriétaires et syndic 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 où l'assurance dommage ouvrage n'avait pas été souscrite pour l'une d'entre elles et pour laquelle l'engagement de la responsabilité de l'ancien syndic est envisagé.

Bien entendu, sur 2026, l'ensemble de ces actions seront maintenues.



SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH CD N°3 PARIS -SACLAY (2025-2030)

À la suite des diagnostics multicritères réalisés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle en 2025, la **mise en œuvre d'une OPAH Copropriétés Dégradées n° 3 (2025-2030)** a été **validée**. Ce nouveau dispositif prévoit en priorité la **poursuite de l'accompagnement de cinq copropriétés issues de l'OPAH 2**, encore engagées dans une dynamique de travaux ou en phase de finalisation, afin d'assurer la continuité du suivi jusqu'au **versement effectif des subventions et au redressement financier des copropriétés** :

- Tour Mogador (Massy)
- Tour Catherine (Massy)
- Les Amonts (Les Ulis)
- Bois du Roi T1 Pair (Les Ulis)
- 51 rue François Leroux (Orsay)

Par ailleurs, **trois nouvelles copropriétés identifiées comme en difficulté** lors de l'étude pré-opérationnelle ont été intégrées au périmètre de l'OPAH 3 :

- 4 rue Président François Mitterrand (Longjumeau)
- 12 rue de la Division Leclerc (Saulx-les-Chartreux)
- 44 rue du Château (Chilly-Mazarin)

Ce périmètre pourra évoluer en cours d'opération. Ainsi, en cas de signalement de fragilités (via le guichet unique Paris-Saclay Renov' ou par les communes), des **diagnostics multicritères complémentaires** pourront être réalisés. L'intégration de nouvelles copropriétés au dispositif OPAH-CD sera alors décidée **en comité de suivi**, sur la base des résultats du diagnostic, incluant notamment un **critère de mobilisation**.



Résidence du Bois du Roi

OPAH-CD - VERNEUIL –SUR-SEINE (78)

À l'issue de l'étude pré opérationnelle sur les 4 copropriétés mixtes de Verneuil une première convention OPAH-CD a été signée en décembre 2024, au terme de négociations avec la DRIHL et l'ANAH Centrale pour la copropriété Garenne l'Étang (793 lots).

Les travaux prévisionnels s'élèvent à 33,5 M€. L'année 2025 a été marquée par de nombreux rebondissements : remise en cause des financements des lots du bailleur social par l'ANAH, engagement tardif, suspension des aides de la région...

Dans le cadre de notre mission de suivi-animation nous avons :

- **Sécurisé les subventions** de l'ANAH et de la Région Île-de-France, et entrepris des demandes d'avances ;
- **Accompagné la copropriété** dans le contrôle des comptes et organisé des commissions impayés trimestrielles ;
- **Assuré l'accompagnement social** de 13 ménages en difficulté ;
- **Appuyé la copropriété** pour le dépôt du prêt de préfinancement et des prêts individuels, grâce à la convention établie avec la Caisse d'Épargne ;
- **Assuré un suivi de la facturation** tout au long de l'opération.

Les travaux vont démarrer en janvier 2026.

Financements mobilisés

- **Montant des travaux 33 M€**
- **l'ANAH : 16,3 M€ ;**
- **la Région Île-de-France : 1,3 M€**
- **Ville 1,3 M€**
- **Reversement 1001 vies 1,6 M€**

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 en 2024, une phase de latence a été nécessaire afin de valider la liste des copropriétés éligibles au dispositif DMC. En 2025, la dynamique s'est nettement renforcée : le dispositif est monté progressivement en puissance avec la réalisation de 8 nouveaux DMC et l'accompagnement de deux copropriétés dans le cadre du traitement des impayés de charges. Les contacts avec les copropriétés permettent d'envisager en 2026, l'accompagnement de **6 copropriétés** à l'amélioration de leur gestion et la réalisation de **10 nouveaux DMC**, avec la mise en place de commissions de travail si nécessaire.



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, présentant des typologies et des problématiques très différentes, ont nécessité la mise en place d'un **accompagnement individualisé**, adapté aux besoins exprimés par les conseils syndicaux. En 2025, l'action a principalement porté sur la **remobilisation des instances de gestion**, avec des résultats probants pour **deux copropriétés**.

Pour les deux autres, la mise en œuvre de l'accompagnement s'est révélée plus complexe, en raison d'une adhésion limitée au dispositif et d'une mobilisation insuffisante des acteurs concernés, malgré de nombreuses sollicitations.

Cette situation a rendu particulièrement difficile la transmission des éléments nécessaires à la réalisation des diagnostics multicritères (DMC) et à l'appréciation de la situation actualisée des copropriétés.

Pour les copropriétés ayant mené à bien l'ensemble du diagnostic multicritère (**2 sur 4**), la mobilisation de **l'aide à la gestion de l'ANAH** est envisagée en 2026. En conséquence, l'année 2025 a essentiellement permis le déploiement d'un **accompagnement approfondi sur deux copropriétés**.

Par ailleurs, parallèlement à cette mission, un **travail d'évaluation confié à Ville Habitat** a été engagé afin d'analyser les conditions et modalités de poursuite de l'accompagnement des copropriétés sur le territoire de **Cœur d'Essonne**. En complément, l'ARC poursuit la mise en œuvre de formations régulières à destination des copropriétaires.



Prise de Notes



