



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
HAUTE-GARONNE

SOMMAIRE

SOLIHA HAUTE-GARONNE

Introduction	p. 3
Le Mot du Président	p. 4
Chiffres clés	p. 6
Qui sommes-nous ?	p. 7
Notre organisation	p. 8
Nos partenaires	p. 9
La Gouvernance	p. 10

NOS METIERS

Habitat & Territoires	p. 11
Maîtrise d'œuvre et d'Insertion (M.O.I.)	p. 23
Ingénierie Sociale et Gestion Locative Adaptée	p. 27
Un Chez Soi d'Abord	p. 43
Agence Immobilière Sociale	p. 48

ORIENTATIONS

Plan stratégique 2022 – 2025	p. 49
------------------------------	-------

INTRODUCTION

SOLIHA Haute-Garonne, association affiliée au réseau national SOLIHA, a pour vocation d'être au service de l'Homme dans le domaine de l'habitat, de son environnement, de sa vie sociale, avec une priorité d'action en faveur des personnes les plus défavorisées.

Créée en 1961, le PACT Haute-Garonne est devenu SOLIHA Haute-Garonne en 2015, suivant la naissance de la Fédération SOLIHA. L'objet de l'association SOLIHA Haute-Garonne est de créer une offre nouvelle de logements destinée aux personnes modestes ou défavorisées.

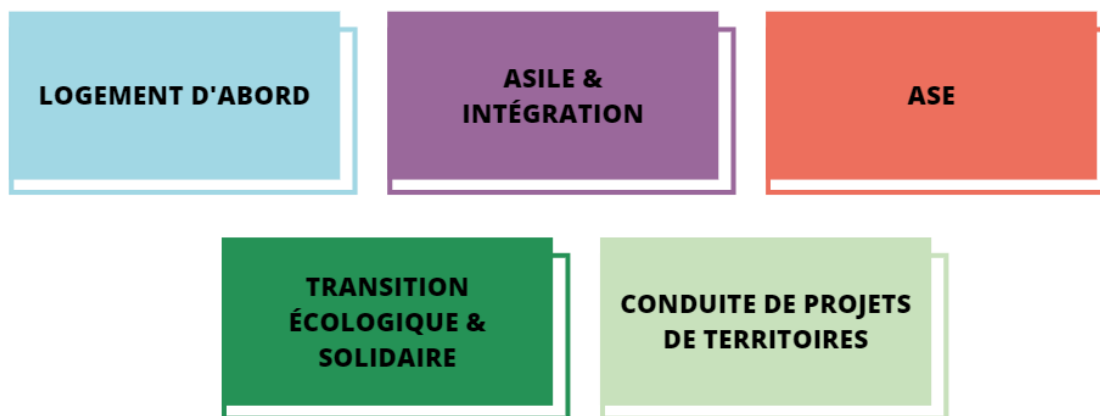
L'association permet d'assurer l'accès durable au logement ou relogement de personnes défavorisées, sans abri, mal logées ou en difficulté, via un accompagnement social lié au logement, la médiation liée à l'habitat et l'action socio-éducative en vue de l'insertion par le logement.

SOLIHA Haute-Garonne œuvre depuis plus de 60 ans pour l'insertion des ménages les plus démunis à travers l'habitat.

L'association mène ainsi plusieurs types d'actions :

- l'amélioration du confort des logements et des copropriétés ;
- la lutte contre l'insalubrité et la précarité énergétique ;
- la contribution à l'aménagement du territoire ;
- le développement de projets adaptés au public en difficulté ou spécifique ;
- l'aide à l'accès ou au maintien dans un logement qui est un facteur de resocialisation et de lutte contre les exclusions.

Notre association dispose d'un modèle de développement qui s'inscrit pleinement dans le cadre d'action des politiques publiques.



Son organisation par métier et par territoire va lui permettre de s'adapter à la commande publique et de faire preuve d'une extrême réactivité.

Dans un contexte en mouvement permanent, notre association doit adapter son modèle économique et social pour assurer la poursuite de son activité.

LE MOT DU PRÉSIDENT

L'année 2022 a été une année de transition pour SOLIHA Haute-Garonne.

Transition parce qu'elle a été marquée par une évolution et des changements dans la gouvernance de l'association. Changement avec l'arrivée d'un nouveau Directeur Général, Pierre Castèras, pour remplacer Dominique Beltramé, partie à la retraite. Et évolution, avec mon accession à la Présidence le 31 août, date à laquelle j'ai pris le relais transmis par Dominique Bacle qui avait fait part de son souhait de le transmettre au vu de ses responsabilités de plus en plus prenantes dans l'exécutif municipal de Castelmaurou.

Durant les mois au cours desquels j'ai été associé aux réunions de Bureau, le sujet majeur - pour ne pas dire quasi-exclusif - était celui des déficits chroniques accumulés par l'association ces dernières années. Les inquiétudes étaient légitimes mais, faute de réussir à y voir clair sur les raisons de ces déficits, elles ont aussi pu gagner nos équipes et nous ont fragilisés, tant vis à vis de nos partenaires que dans les projections possibles de nos activités.

Il faut rappeler que cette année 2022 a été traversée dans un environnement compliqué :

- l'état d'urgence sanitaire encore en vigueur jusqu'en août qui a rendu plus difficile l'exercice de nos missions,
- la guerre en Ukraine qui a focalisé les initiatives politiques en faveur de l'urgence pour l'accueil des réfugiés fuyant la guerre,
- la séquence électorale - présidentielle puis législatives - qui a suspendu les arbitrages en matière de politiques publiques,
- les tensions sur le marché de l'emploi qui ont complexifié l'organisation des structures et la bonne exécution des missions.

Au vu des circonstances, notre statut d'opérateur et de tiers de confiance nous a souvent placé en situation complexe entre les donneurs d'ordre et les usagers. Les équipes ont fait face dans la difficulté. Malgré cela, nous avons pu :

- Répondre aux exigences de nos missions,
- Adapter notre organisation au contexte,
- Poser les bases d'un nouveau modèle économique,
- Engager un renouveau de la Gouvernance.

L'arrivée du nouveau Directeur Général a été l'occasion de remettre les choses à plat.

La mission d'expertise comptable confiée au cabinet comptable GENERATION pour faire un point de situation au 30 juin a mis à jour les explications quant aux déficits de l'association. Nous savons désormais que la charge des fluides (électricité et gaz) des sous-locataires, les dotations aux amortissements de notre patrimoine immobilier et les dotations aux provisions des créances des loyers impayés pèsent lourd dans nos comptes. Si l'on isole ces trois postes, l'ensemble des activités portées par les équipes est globalement à l'équilibre. Il n'empêche : notre association doit s'attacher à mieux prendre en compte le coût de nos interventions pour les mettre en corrélation avec les moyens accordés par nos partenaires pour les mener à bien.

Ces constats ont permis dès la fin de l'année d'engager les chantiers structurants pour notre association. Avec notamment :

- la requalification de notre patrimoine (c'est l'objet du Protocole avec la CGLLS, dans le prolongement de l'étude réalisée par EY en 2021 et de l'audit fait par l'ANCOLS),
- la réorganisation des équipes par missions et par publics cibles autour des 5 métiers identifiés au plan national par la Fédération SOLIHA (la réhabilitation accompagnée au service des particuliers et des copropriétaires, la conduite de projets de territoire, la production d'habitat d'insertion, l'accompagnement des personnes, la gestion locative sociale).

J'ai aussi souhaité mettre en place de nouvelles modalités de fonctionnement entre la gouvernance et les équipes de SOLIHA Haute-Garonne. Ainsi, j'ai d'abord rencontré l'ensemble des équipes de l'association, à la fois pour rassurer et pour mieux connaître le travail effectué au quotidien par les uns et les autres.

LE MOT DU PRÉSIDENT

Ces échanges ont conduit à l'organisation d'un séminaire au cours duquel ont émergé des propositions visant à améliorer le fonctionnement de l'association et les échanges entre la Gouvernance et les salariés.

Je tiens à les remercier et à saluer à la fois le travail mené et l'implication de celles et ceux qui ont compris la nécessité d'une remobilisation pour que notre association soit en capacité de garder ou de renouer la confiance avec nos donneurs d'ordres, ceux qui nous donnent les moyens de fonctionner et, notamment, de venir en aide aux usagers en situation de fragilité que nous accompagnons tout au long de l'année.

Je tiens également à remercier les administrateurs de SOLIHA Haute-Garonne et, en particulier, les membres du Bureau. A la fois pour la confiance qu'ils m'ont accordée en me portant à la présidence de l'association. Et, pour leur implication régulière dans le suivi du travail de nos équipes : le Bureau se réunit en visio chaque semaine pour faire le point avec notre Directeur Général. Et l'augmentation de la fréquence des réunions du Conseil d'Administration est un des moyens de partager, avec nos partenaires, la situation de l'association, les transformations engagées et les orientations prises.

Cette qualité de travail au sein de la Gouvernance a permis d'avancer rapidement sur le projet de GIE avec nos associations « sœurs » : SOLIHA Méditerranée et SOLIHA Tarn et Garonne.

L'idée d'un Groupement d'Intérêt Economique s'est rapidement imposée pour :

- partager des compétences et des outils,
- faire des économies,
- valoriser des synergies,
- donner une visibilité régionale.

Sa concrétisation a été facilitée par les circonstances. Les liens avec SOLIHA Tarn et Garonne existaient déjà depuis des années puisque notre directrice était également la leur. Ceux avec SOLIHA Méditerranée se sont matérialisés après l'arrivée de notre nouveau Directeur Général qui était aussi le leur. Et, par la volonté du Conseil d'administration de SOLIHA Méditerranée de me confier la Présidence de l'association en octobre 2023. J'ai succédé à Catherine CALMET qui demeure administratrice de la Fédération SOLIHA.

Fort des échanges et réflexions entre les administrateurs de nos trois structures, le GIE SOLIHA Garonne Méditerranée est né le 1er janvier 2023.

Tous ces éléments ont permis à SOLIHA Haute-Garonne d'être pleinement mobilisée pour aborder l'année 2023. Avec la volonté de poursuivre notre adaptation aux grandes politiques publiques. Bien sûr, sur des missions traditionnelles pour notre association : le Logement d'Abord, la transition écologique solidaire, ou encore la conduite de projets de territoires. Mais aussi, en nous engageant sur de nouveaux sujets en nous appuyant sur les compétences mutualisées au sein du GIE : l'asile et l'intégration, et l'aide sociale à l'enfance.

SOLIHA Haute-Garonne a la chance d'être membre d'un réseau national, la Fédération SOLIHA présente partout en France à travers ses 124 structures membres.

Solidaires pour l'habitat, ensemble, notre association poursuivra son action pour :

- améliorer l'habitat et le cadre de vie,
- favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat,
- participer à la redynamisation de nos territoires.

Pierre VERDIER
Président de SOLIHA Haute-Garonne

CHIFFRES CLÉS



55
salariés



6M€
produit
d'exploitation



560
ménages
accompagnés
dans leur projet de
réhabilitation

— dont —



435
maintien
à domicile



117
précarité
énergétique



8
logement
insalubre



55
logements
améliorés



7
copropriétés
accompagnées
(481 logements)



269
logements en IML*
pour des tiers
dont 147 pour le
1 CHEZ SOI D'ABORD
*InterMédiation Locative



161
logements



685
ménages bénéficiant
d'un accompagnement social



23
animations
Seniors

QUI SOMMES-NOUS ?

Acteur de l'économie sociale et solidaire, SOLIHA, Solidaires pour l'habitat, est le premier Mouvement associatif du secteur de l'amélioration de l'habitat

NOTRE MISSION

Apporter des solutions de logement adaptées aux besoins des personnes et des territoires

NOS VALEURS

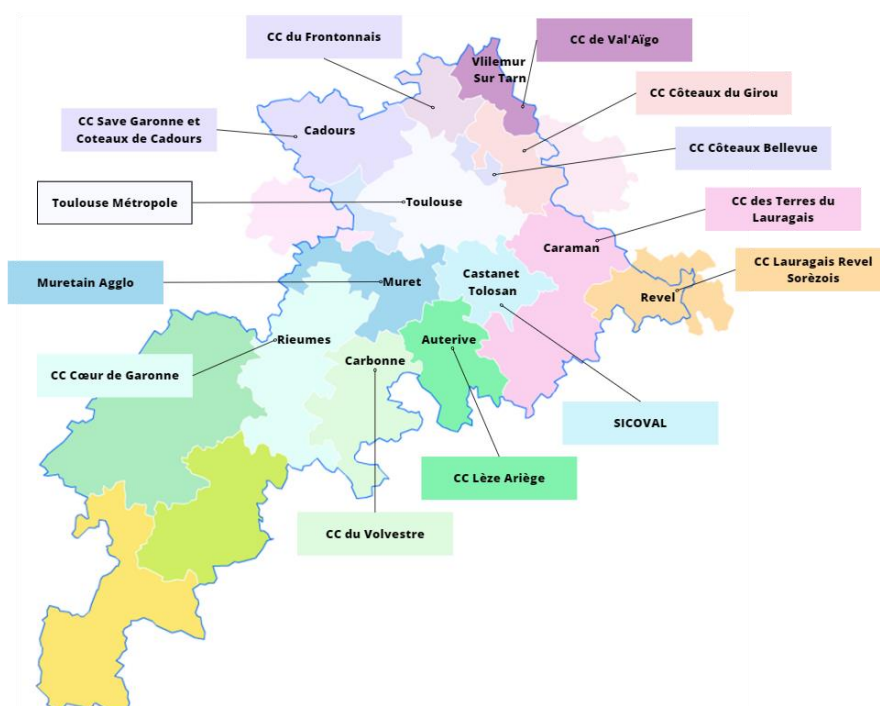
- Solidarité comme principe d'action
- Respect de la dignité humaine
- Une approche globale et sur mesure respectant la spécificité de chacun

NOS ACTIONS

- Accompagner les personnes âgées et handicapées souhaitant mieux vivre chez elles,
- Réussir la transition énergétique pour tous
- Lutter contre l'habitat indigne et dégradé
- Mobiliser le parc privé à des fins sociales
- Produire des logements d'insertion
- Redynamiser les copropriétés, les quartiers, et les centres-bourg

NOTRE TERRITOIRE

SOLIHA Haute-Garonne gère des Logements et hébergements répartis sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne. Les dispositifs financés par nos partenaires (collectivités territoriales, métropoles, Etat,) permettent à plusieurs milliers de personnes d'avoir une solution logement, temporaire ou plus long terme.



NOTRE ORGANISATION

UNE EQUIPE ENGAGEE

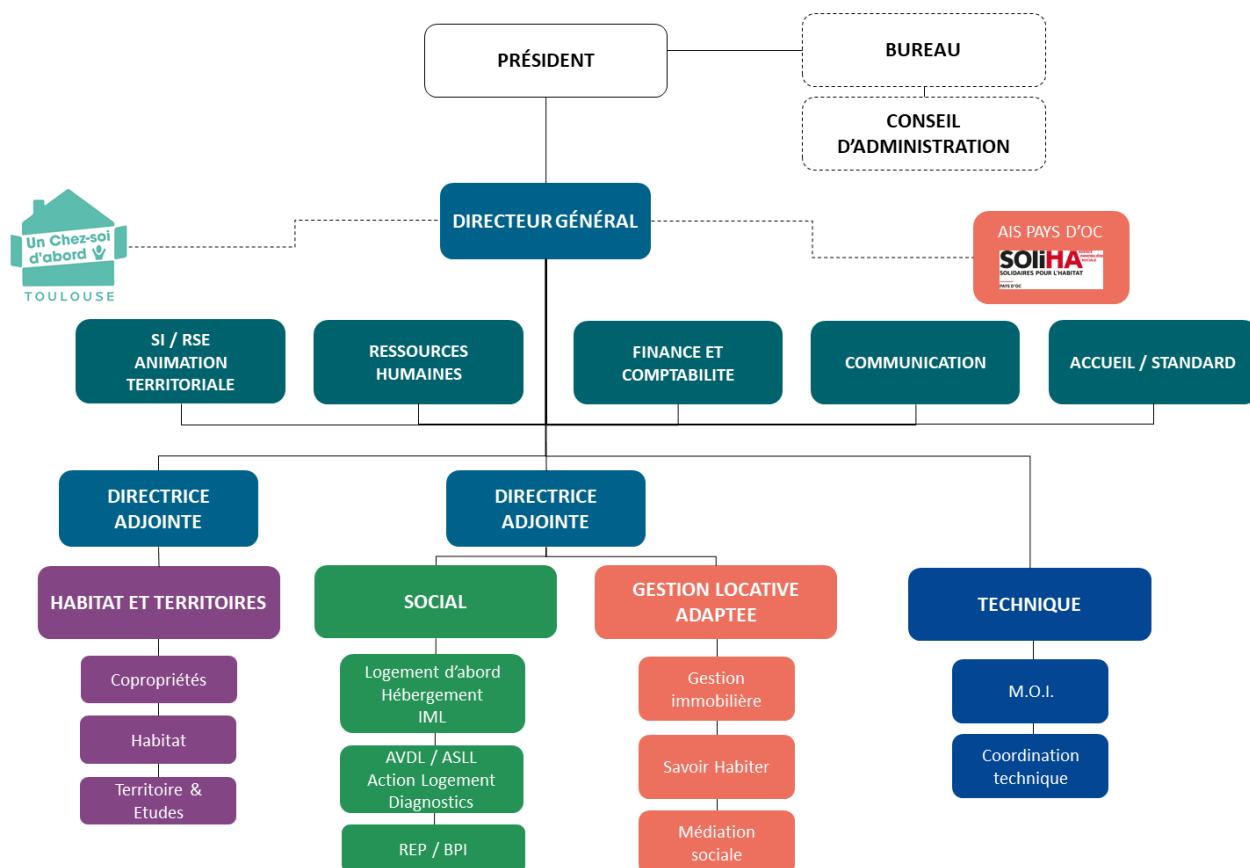
Nos 55 collaborateurs œuvrent chaque jour pour que chaque personne qui en a besoin puisse bénéficier d'un accompagnement global. Depuis la recherche du logement jusqu'à l'accompagnement quotidien au savoir habiter, nos experts aux profils variés mettent l'utilisateur au cœur de leur travail quotidien.

DES EXPERTS DU LOGEMENT D'INSERTION

Nos équipes sont composées d'experts dans différents domaines :

- Accompagnement social
- Chargé.es d'opérations
- Conseillers habitats / Conseillers techniques
- Gestion immobilière

Notre spécificité autour de l'accès et du maintien dans le logement pour des publics en difficultés, se conjugue au sein de cet équipe SOLIHA et nous donne la possibilité d'être réactifs, polyvalents et très professionnels, pour les missions qui nous sont confiées.



NOS PARTENAIRES

Nous rencontrons nos partenaires, financeurs et les instances de représentation de SOLIHA Haute-Garonne tout au long de l'année sur les territoires, au cours de réunions formalisées avec les élus et techniciens ou dans le cadre institutionnel avec nos commanditaires.



Délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement



DU 01/01 AU 30/06 2022

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Marcelle DUPIN – Action Logement
François MAGNE – Action Logement
Mélanie BAILLOT – ADIL 31
Carole GAUTIER – Caisse d'Épargne
Jean-Michel FABRE - Conseil Départemental
Renée HUMEAU - UDAF
Philippe PACHEU - USH Occitanie Midi Pyrénées
Bertrand SERP - Ville de Toulouse
Jacqueline BOUYGUES
Antoine ALEDO
Xavier GUILOINEAU
Pierre VERDIER

MEMBRES DU BUREAU

Dominique BACLE – Présidente
Serge BASTIANI – Vice-Président
Eric LEMAITRE – Secrétaire
Jean-Pierre LLORET

DU 30/06 AU 31/12 2022

MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Marcelle DUPIN – Action Logement
François MAGNE – Action Logement
Mélanie BAILLOT – ADIL 31
Carole GAUTIER – Caisse d'Épargne
Jean-Michel FABRE - Conseil Départemental
Renée HUMEAU - UDAF
Philippe PACHEU - USH Occitanie Midi
Pyrénées
Bertrand SERP - Ville de Toulouse
Jacqueline BOUYGUES

MEMBRES DU BUREAU

Pierre VERDIER – Président
Dominique BACLE – Trésorière
Serge BASTIANI – Vice-Président
Eric LEMAITRE – Secrétaire

MODE DE FONCTIONNEMENT

Le bureau du Conseil d'Administration se réunit toutes les semaines, en présentiel et via visioconférence pour échanger sur les grandes orientations de l'association.

Le **Conseil d'Administration** s'est réuni 4 fois en 2022 :

- Le 21 février
- Le 2 juin
- Le 19 octobre
- Le 15 décembre

Un Conseil exceptionnel a eu lieu le 31 août pour élire M Pierre Verdier en tant que Président et nommer le nouveau Bureau.

L'**Assemblée Générale** a eu lieu le 30 juin 2022

DIRECTION GENERALE

Dominique BELTRAME – Directrice jusqu'au 31 août 2022
Pierre CASTERAS – Directeur Général à partir du 31 août 2022

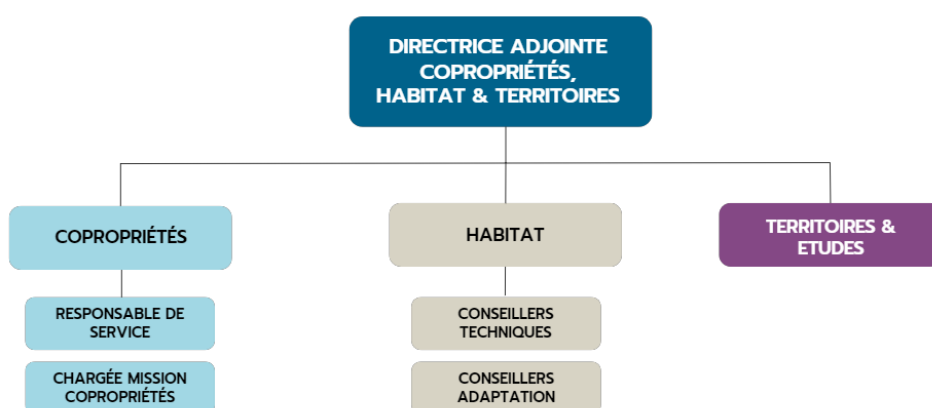


HABITAT & TERRITOIRES

La vocation du service Habitat & Territoires est de répondre aux besoins des Collectivités et Particuliers.

En tant qu'opérateur historique de la lutte contre l'habitat indigne dans le parc privé et de l'accompagnement des plus démunis, nous militons depuis toujours pour la reconquête de l'habitat dégradé privé dans les centres anciens, en milieu rural ou dans l'accompagnement de rénovations urbaines, quel que soit le dispositif public qu'il convient d'animer.

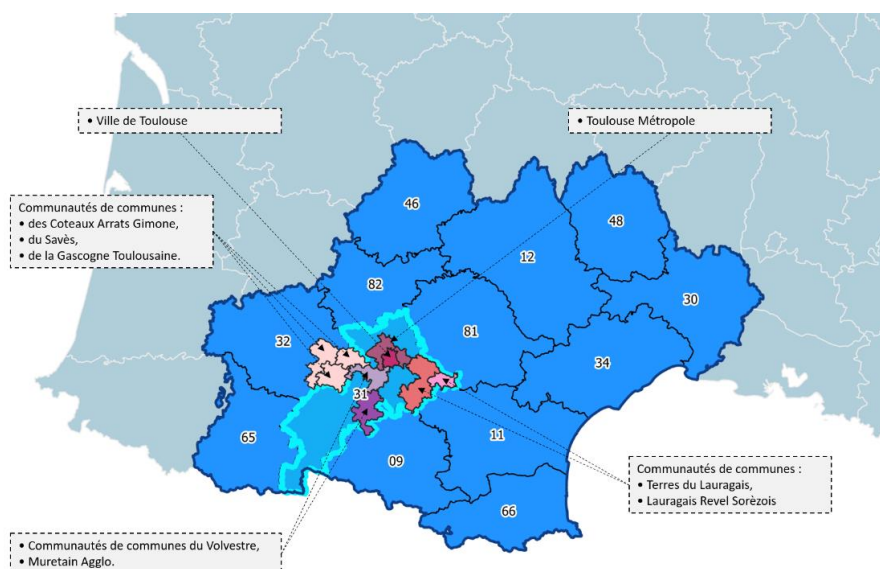
Composé de 11 collaborateurs, le service peut compter sur des compétences variées et complémentaires qui nous permettent de répondre de manière efficace aux missions qui nous sont confiées.



TERRITOIRE

SOLIHA Haute-Garonne possède une large couverture territoriale qui nous permet de déployer nos compétences, seuls, en étayage avec d'autres structures ou SOLIHA ou en appui sur des appels d'offres.

Une diversité qui nous assure une assise locale et régionale reconnue.



Appels d'offres et Appels à projets

L'activité de SOLIHA repose essentiellement sur l'obtention de marchés publics.

Aussi, le pôle Copropriétés, Habitat et Territoires répond régulièrement à des appels d'offres et appels à projet, y compris pour le pôle social et SOLIHA Méditerranée.

Le paysage d'intervention se modifiant dans le domaine de la copropriété avec Ma Prime Rénov' Copropriété, l'activité du pôle s'est diversifiée vers les copropriétés non-dégradées en offrant des prestations de service aux syndicats de copropriétés.

En 2022, le pôle a répondu à 13 appels d'offres et appels à projet :

- 2 réponses pour SOLIHA Méditerranée
- 4 appels d'offre pour des études pré-opérationnelles
- 5 propositions d'AMO dans le cadre de Ma Prime Rénov' Copropriété
- 2 réponses pour le service social

Copropriétés

SOLIHA Haute-Garonne est un des opérateurs du Plan Initiative Copropriétés de Toulouse Métropole au sein duquel nous accompagnons 4 copropriétés.

Copropriété Les Iris - Toulouse

La copropriété construite en 1967 et composée de 40 logements se situe 24 rue Paul Lambert à Toulouse.



Le Conseil Syndical s'est engagé dans la rénovation énergétique de la copropriété.

SOLIHA Haute-Garonne a réalisé un diagnostic multi critères de la copropriété : technique, social et financier.

Depuis 2021, la copropriété est engagée dans une OPAH Copropriété dégradée de 3 ans afin d'accompagner la réalisation des travaux de rénovation énergétique et de mise en sécurité.

En 2022, la copropriété est entrée dans une phase de travaux active avec la reprise de l'étanchéité et l'isolation de l'enveloppe du bâtiment : façades et toiture, changement des menuiseries, mise en place de systèmes de sécurité incendie, travaux de remise en état des réseaux de chauffage, travaux d'accessibilité, remise en état de la salle commune, remise en état des installations électriques et mise en place de panneaux photovoltaïques.

Suite aux travaux, le gain énergétique de la copropriété est estimé à 36 %.

Copropriété Papus 2 - Toulouse



La copropriété construite en 1971 et composée de 173 logements se situe 1/3/5/7 Chemin de Papus à Toulouse. La copropriété est composée de 4 bâtiments.

Un diagnostic multi critères a été restitué par SOLIHA Haute-Garonne en 2021. Il sert à déterminer les besoins de la copropriété, ses difficultés et les travaux à engager.

En 2022, le démarrage de la première année de l'OPAH a été acté avec la préparation des travaux et la consultation des entreprises par le maître d'œuvre. Une phase d'informations aux copropriétaires a été mise en route pour les accompagner dans cette démarche avec notamment les premières permanences de janvier à mars 2022.

De plus, 6 réunions techniques se sont tenues avec les différents partenaires : Toulouse Métropole, l'ANAH, le conseil syndical, le maître d'œuvre et SOLIHA.

Copropriété Les Bosquets - Toulouse

La copropriété construite en 1973 est composée de 73 logements. Elle se situe dans le quartier de la Reynerie.

L'assemblée générale du 7 juin 2022 a validé les résolutions suivantes :

- la feuille de route de l'OPAH spécifique à cette résidence : elle fixe les objectifs et la répartition financière entre les différents partenaires : Toulouse Métropole, la ville de Toulouse et l'ANAH.
- le choix du maître d'œuvre pour la conduite des travaux,
- l'aide au redressement de la gestion auprès de l'ANAH



Copropriété 37 Vestrepain - Toulouse

La copropriété construite en 1963 est composée de 40 logements.



Un diagnostic technique et énergétique a été réalisé en mars 2022, proposant des scénarii de travaux pour évaluer les gains énergétiques possibles.

La feuille de route pour cette résidence a fait l'objet d'un travail préparatoire avec tous les partenaires en vue d'engager la copropriété dans une OPAH Copropriété dégradée de 3 ans afin de faire réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Des copropriétés dans le cadre de Ma Prime Rénov' :

En 2022, Soliha a accompagné également 3 copropriétés en diffus dans le cadre du programme Ma prime Rénov' (MPR) et notamment en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce programme favorise les travaux énergétiques au sein des copropriétés afin d'obtenir au minimum 35 % de gain énergétique :

- 53 – 55 avenue Jean Jaurès à Tournefeuille : 79 lots d'habitation,
- 113 chemin Linières à Toulouse : 16 lots d'habitation,
- 84 – 86 rue Saint Exupéry à Toulouse : 60 lots d'habitation répartis entre 4 bâtiments.

ACTIVITES 2023

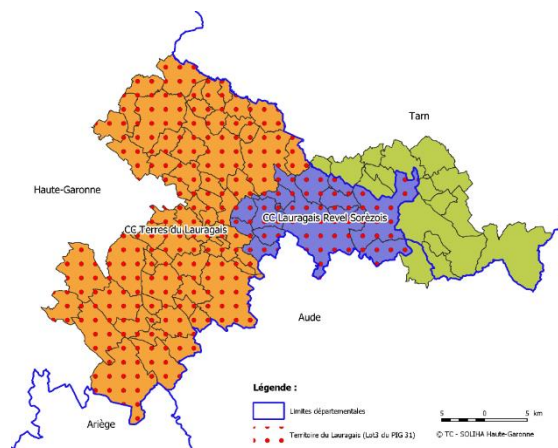
SOLIHA Haute-Garonne est opérateur du Programme d'Initiative Copropriétés pour l'année 2023.

Programme d'Intérêt Général (PIG) Haute-Garonne

En 2022, SOLIHA Haute-Garonne a poursuivi ses activités dans le cadre du PIG du Conseil Départemental de la Haute-Garonne initié l'année précédente.

Ce programme a pour objectifs la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements à l'âge ou au handicap, la lutte contre l'habitat indigne et le développement d'un parc locatif privé abordable et de qualité.

SOLIHA Haute-Garonne est attributaire du lot du Lauragais.



Les objectifs fixés pour l'année 2022 étaient les suivants :

Propriétaires occupants

Type de dossier	Objectifs 2022	Dossiers déposés
Travaux de performance énergétique	40	40
Travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap	15	10
Travaux mixtes (énergie + adaptation)	5	0
Logement indigne très dégradés ou travaux pour la sécurité et la salubrité	2	3

Propriétaires bailleurs

Type de dossier	Objectifs 2022	Dossiers déposés
Travaux de performance énergétique	1	0
Logement indigne ou très dégradé	1	3

Résultats 2022 pour les propriétaires occupants

53 dossiers de demandes de subvention ont été déposés entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2022 dont :

- **75 % pour des demandes « Sérénité »**
- 19 % pour des travaux liés à l'adaptation au vieillissement ou au handicap
- 6 % pour les travaux liés au logement indigne, très dégradé ou pour la sécurité et la salubrité
- 38 ménages ont des ressources Très Modestes
- 15 ménages ont des ressources Modestes

Sur les 53 demandes, 46 ont été accordées et 23 soldées au cours de l'année 2022

Les projets ayant fait l'objet de demandes de subventions présentaient :

- **Des problématiques énergétiques** : difficultés à chauffer l'intégralité des surfaces, problèmes d'isolation thermique ;
- **Des problématiques de maintien à domicile** : grands logements occupés par des personnes seules qui ont des difficultés à les entretenir. Elles sont également plus enclines à être dépendants d'une tierce personne.

Economies d'énergie

L'évaluation énergétique indique la consommation des logements pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement. Les niveaux de consommation sont classés en étiquette énergétiques A, B, C, D, E, F et G. Les logements ayant une étiquette A sont les logements les plus économes en énergie et les logements classés G sont les logements les plus énergivores. Les travaux envisagés par les propriétaires permettent de diminuer la consommation énergétique de leur(s) logement(s).

60 % des logements ont une étiquette énergétique égale ou supérieure à C après travaux et la totalité des logements en étiquette F ou G a disparu. La proportion de logements en catégorie E diminue de 40 % après travaux.

Sur l'ensemble des demandes, le gain énergétique moyen est de 47 % soit 1 58 kWh ep /m².

Réduction des gaz à effet de serre

L'évaluation énergétique qui est réalisée avant travaux et la projection qui est faite avec les travaux préconisés permettent de connaître les émissions de gaz à effet de serre (GES) des logements. Les émissions sont décomposées en classes : A, B, C, D, E, F et G. La classe A comprenant les logements avec le moins d'émissions de gaz à effet de serre et la classe G les logements avec les plus fortes émissions.

Sur les 40 logements faisant l'objet d'une demande de subventions, 17 % ont des émissions de GES avant travaux correspondant à la classe G.

Après travaux, 67 % ont une quantité d'émission de GES qui correspond à la classe A.

Dans les projections après travaux, nous observons une diminution des gaz à effet de serre puisque près de 90 % des logements sont classés en étiquette A, B ou C.

Sur l'ensemble des demandes, la diminution moyenne des émissions de gaz à effet de serre est de 70 % soit 30 ,45 kg eqCO₂ /m².

Une volonté d'ancrage local

23% des entreprises sont localisées soit sur la commune du chantier, soit sur l'intercommunalité. Il existe une vraie volonté de la part des propriétaires de faire intervenir des entreprises locales, synonyme de qualité et de confiance pour eux. **56 % des entreprises** qui ont fait les devis aux propriétaires sont **situées sur le Département de la Haute-Garonne (siège social).**

Mission spécifique : repérage et traitement de l'habitat indigne

Le 15 juin 2022 nous avons effectué une visite dans le cadre de la mission du repérage et du traitement de l'habitat indigne en lien avec le PDLHI.

Sur ces logements, plusieurs difficultés sont constatées :

- Infiltrations d'air parasite au niveau des menuiseries non étanches
- Présence de moisissures dans plusieurs pièces du logement
- Des peintures qui s'écaillent
- Un renouvellement d'air insuffisant
- Un risque électrique

Le PDLHI a ensuite étudié la suite donnée à ce dossier.

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne est opérateur du Programme d'Intérêt Général de Haute-Garonne pour 2023.

Programme d'Intérêt Général (PIG) Muretain Agglo

Depuis le 1er janvier 2017 et suite à la fusion de la Communauté d'Agglomération du Muretain, de la Communauté de Communes Axe Sud et la Communauté de Communes Rurales du Savès et de l'Aussonnelle, le Muretain Agglo regroupe 26 communes et 124 721 habitants (INSEE 2020).

L'animation du dispositif PIG est assurée par le service habitat du Muretain Agglo et le conseiller de l'Espace Info Energie.

Le montage et le suivi des dossiers sont, quant à eux, assurés par SOLIHA Haute-Garonne.

Les objectifs fixés pour l'année 2022 étaient les suivants :

Propriétaires occupants

Type de dossier	Objectifs 2022	Dossiers déposés
Travaux de performance énergétique	40	30
Travaux d'adaptation au vieillissement ou au handicap	15	21
Logement indigne ou très dégradé	4	0

Propriétaires bailleurs

Type de dossier	Objectifs 2022	Dossiers déposés
Travaux de performance énergétique		
Logement indigne ou très dégradé	4	3

Résultats d'activité pour les Propriétaires occupants

51 dossiers de demande de subventions ont été déposés entre le 1^{er} janvier 2022 et 31 décembre 2022 :

- 57 % pour les demandes « Sérénité » (29 dossiers) ;
- 41 % pour les travaux liés à l'adaptation et au handicap (21 dossiers) ;
- 2 % pour les travaux combinés (1 dossier).
- 41 ménages ont des ressources très modestes ;
- 10 ménages ont des ressources modestes.

Economies d'énergie

La consommation énergétique des logements diminue après travaux. Plus un logement est énergivore avant travaux, plus sa consommation va diminuer après travaux.

- 18 dossiers ont bénéficié d'une prime « **Sortie de Passoire énergétique** ». Cette aide est attribuée aux dossiers dont l'état initial correspond à une étiquette « F » ou « G » et l'état projeté après travaux équivaut au moins à l'étiquette « E »
- 3 dossiers ont bénéficié d'une prime « **Bâtiment basse consommation** ». Cette aide est attribuée aux dossiers dont l'état initial présente un niveau de performance entre une étiquette « G » et « C » et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalent à une étiquette « A » ou « B ».

En 2022, SOLIHA Haute-Garonne est intervenu sur les secteurs non couvert par un dispositif opérationnel dans le département du Gers ;

- 52 nouveaux contacts souhaitant effectuer :
 - des travaux d'adaptation : 17
 - des travaux d'amélioration énergétique : 32
 - des travaux mixtes (adaptation + énergie) : 2
 - sans précision : 1
- 22 demandes de subventions déposées (42% des 1ers contacts) :
 - 7 dossiers d'adaptation (41% des 1ers contacts)
 - 15 dossiers en précarité énergétique (47% des 1ers contacts)

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne est opérateur du Programme d'Intérêt Général de Haute-Garonne pour 2023.

CAF – Diagnostics non décence

La Caisse d'Allocations Familiales de Haute-Garonne a confié à SOLIHA Haute-Garonne, pour les années 2020-2023, une mission d'évaluation de logements signalés comme non décents par leur occupant, bénéficiaire de l'allocation logement. La CAF est informée de ces situations de non-décente potentielles par l'allocataire lui-même, soit par le PDLHI. La mission a commencé en mars 2020 et s'achèvera en mars 2024.

Sur mandatement de la CAF, un rendez-vous est pris avec l'occupant du logement et son bailleur, afin d'évaluer s'il y a une situation de non décence au sens du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 (modifié par décret du 9 mars 2017). Le rapport est transmis à la CAF, au propriétaire et au locataire du logement.

La CAF peut décider ensuite de retenir l'allocation logement versée au propriétaire jusqu'à ce que les travaux de réparation soient effectués. Cette allocation peut également être retenue si le bailleur ne fournit pas le DPE obligatoire à tout bail ou que le logement est en étiquette F ou G.

En 2022, **23 logements ont été diagnostiqués.**

ACTIVITES 2023

La mission CAF de diagnostics non décence se poursuit en 2023.

Opération Vitrites/Façades – Communauté de communes du Volvestre

La communauté de communes du Volvestre a mandaté SOLIHA Haute-Garonne pour accompagner les porteurs de projet souhaitant rénover leur façade, leur vitrine ou leur devanture commerciales afin d'obtenir une subvention de l'EPCI

Sur mandatement de la Communauté de Communes, nous prenons rendez-vous avec le porteur de projet afin de réaliser une visite technique avant travaux et conseiller au mieux le propriétaire sur les travaux à entreprendre au regard de l'état technique et de la réglementation (secteur ABF prégnant). Nous constituons ensuite la demande de subvention.

Depuis le lancement de l'opération, la communauté de communes nous a adressé 43 porteurs de projets dont :

- 33 concernaient la rénovation de façades.
- 19 ont été abandonnés essentiellement en raison des contraintes imposées par l'Architecte des Bâtiments de France (plusieurs refus consécutifs du projet, augmentation considérable du coût des travaux notamment)

En 2022, 5 nouveaux projets nous ont été signalés par la CCV :

- 2 à Carbonne
- 2 à Montesquieu Volvestre, 1 à Marquefave

Parmi ces projets, 2 ont été annulés par leurs propriétaires en raison des contraintes imposées par l'ABF.

ACTIVITES 2023

L'opération a été clôturée au 31 décembre 2022.

De nouvelles missions innovantes

Des missions complémentaires, faisant le lien entre nos services internes et avec d'autres missions sont assurées

FSL Energie

SOLIHA Haute-Garonne a été retenu par Toulouse Métropole pour réaliser une mission d'évaluation de situations dans le cadre du FSL Energie. Cette mission complète nos interventions dans le cadre du FSL, mais aussi en matière de prévention de la précarité énergétique et permet de faire valoir notre double expertise : sociale et technique

Des visites socio-techniques sont réalisées auprès de ménages demandant une aide au FSL pour le paiement de leur facture(s) énergétique(s).

Un premier volet de cette visite consiste en un diagnostic du logement et de la capacité financière et de gestion du ménage.

Le second volet veut sensibiliser les ménages aux économies d'énergie pour réduire leurs consommations. Aussi, ils sont sensibilisés aux éco-gestes et un kit leur est distribué afin de limiter certaines consommations (ampoule à économie d'énergie, ballon pour chasse d'eau, thermomètre, mousseur pour robinet).

Une première visite est réalisée par un binôme composé d'un travailleur social et d'un technicien.

Une deuxième visite est réalisée un an après par le technicien pour évaluer si le ménage s'est approprié les éco-gestes, si le confort dans le logement s'est amélioré et si leurs factures de consommation de fluides ont diminué.

Depuis février 2020, 247 demandes d'évaluation et de sensibilisation aux éco-gestes nous ont été adressées, dont 69 en 2022.

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne poursuit la mission FSL Energie en 2023.

Radon - ARS

SOLIHA Haute-Garonne a été mandaté par l'ARS Occitanie pour une mission de prévention de l'exposition au risque radon dans l'habitat dans les zones à potentiel élevé.

L'objectif étant de sensibiliser au risque radon et de proposer aux foyers volontaires une mesure de la concentration en radon dans leur logement.

Des kits de mesures sont à mettre à disposition des ménages volontaires, avec un objectif annuel de 25 kits distribués pendant chaque période hivernale.

Depuis le début de la mission, 70 kits de mesures ont été installés chez des particuliers, avec de nombreux freins de la part des collectivités locales et de plus en plus de difficultés à trouver des « volontaires ». En 2022, **1 seul kit** a pu être installé pour la mesure du radon dans le sud du département.

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne poursuit la mission de prévention de l'exposition au risque radon en 2023.

Animation des permanences habitat sur la Communauté de Communes du Volvestre

La communauté de communes du Volvestre, depuis janvier 2021, a mandaté SOLIHA Haute-Garonne pour assurer les permanences Habitat sur les communes de Carbonne et de Montesquieu Volvestre.

Le but de ces permanences est de renseigner les propriétaires sur les aides existantes pour l'amélioration du Logement.

Depuis le début de cette mission, en février 2021, 96 propriétaires ont été renseignés et orientés dont 12 en 2022 : les permanences n'ont été tenues que durant le 1^{er} trimestre car un PIG, animé par un autre opérateur, est en cours sur les communes de Carbonne et Montesquieu Volvestre.

ACTIVITES 2023

L'opération a été clôturée au 31 décembre 2022.

Ingénierie au vieillissement et à la perte d'autonomie

La certification OPQIBI



Depuis 2016, SOLIHA Haute-Garonne est certifié par l'OPQIBI, organisme de certification de l'ingénierie, pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage relative à la prise en compte du handicap.

Dans le cadre de cette certification, SOLIHA Haute-Garonne :

- établit un état des lieux et définit des objectifs pour la prise en compte des divers handicaps dans le logement, les parties communes et les espaces extérieurs,
- regroupe les éléments identifiés en vue de l'élaboration d'une stratégie patrimoniale,
- participe à la préparation des dossiers de demande de financement et d'autorisations administratives,
- est force de proposition dans l'organisation de la maîtrise d'ouvrage pour le respect des objectifs et leur intégration dans le (ou les programmes) de travaux,
- coordonne les intervenants internes et/ou externes à l'opération,
- vérifie, lors de la conception et de la réalisation, le respect des objectifs et de la réglementation relative à l'accessibilité polyhandicap des espaces.

Pour ce faire, SOLIHA Haute-Garonne bénéficie de collaborateurs ayant une connaissance des handicaps et déficiences ainsi que du cadre législatif et réglementaire traitant du handicap. SOLIHA Haute-Garonne présente une méthode d'analyse du patrimoine et de hiérarchisation des priorités conduisant à une planification des mises aux normes.

Assistance aux personnes âgées et/ou handicapées sur la Ville de Toulouse

L'objectif de cette mission est de permettre aux personnes âgées et/ou handicapées résidant sur la commune de vivre le plus longtemps possible chez elles.



Le rôle de SOLIHA Haute-Garonne est de rechercher et mettre en œuvre des solutions concrètes :

- sur le plan technique,
- sur le plan financier,
- sur les conditions du projet.

L'intervention de SOLIHA Haute-Garonne, par sa connaissance des outils financiers et sa solide compréhension technique des outils d'aménagement et d'adaptation au handicap, favorise la bonne réalisation des travaux dans le but du maintien des personnes dans leur logement.

En juin 2019, SOLIHA Haute-Garonne a été reconduit dans cette mission, dans le cadre de l'appel d'offres lancé par la Ville de Toulouse.

Un conseil adapté individualisé auprès des personnes âgées et/ou handicapées qui a permis en 2022 :

- Validé lors de deux Commissions avec la Ville de TOULOUSE : le financement de **93 dossiers**

D'autres financements sont sollicités en complément : Caisses de retraite, ANAH et fonds propres des propriétaires.

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne poursuit cette mission en 2023.

Conventions de partenariat auprès des caisses de retraite « Habitat et Cadre de Vie »

SOLIHA Haute-Garonne intervient dans le montage des dossiers administratifs et techniques pour l'Amélioration de l'Habitat « Habitat et Cadre de Vie » avec les caisses de retraites principales et complémentaires suivantes : CARSAT, CNRACL, SNCF, RSI, ARRCO, IRCANTEC, IRCEM, CMCAS (Edf/Gdf), FSAV, CRPCEN (Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés du Notariat), ENIM (Etablissement national des invalides de la marine), RMA (Ressources Mutuelles Assistance), ...



Appel à projet Lien social et innovation

L'objectif de cet appel à projet est d'impulser des actions collectives de prévention à l'attention des séniors de plus de 60 ans autonomes ou repérés à risque de fragilité.

Les animations et ateliers prévues pour 2020 et 2021 ont été décalées en raison du contexte sanitaire. Les animations se sont donc poursuivies en 2022 avec la réalisation de 3 actions « Bien vieillir chez soi ».

Conférence des Financeurs

Pour l'année 2022, SOLIHA Haute-Garonne a été retenu pour :

- 4 balades « Promenons-nous dans la ville »,
- 3 conférences « Bien vieillir à domicile »,
- 2 sessions de jeu « Mon Logement et moi »,
- 2 animations « Vieillir Debout ».

Deux collectivités ont sollicité directement SOLIHA Haute-Garonne pour des animations ponctuelles :

- Un Escape Game à Colomiers
- Et jeu à Roques-sur-Garonne

AG2R

En partenariat avec AG2R, les équipes de l'animation territoriale ont également réalisé plusieurs animations et ateliers à Revel et Labège :

- 3 sessions de jeu Mon Logement et moi
- 3 conférences « Bien vieillir à domicile »,
- 2 balades « Promenons-nous dans la ville »,
- 1 atelier « Mon budget baisse à la retraite »
- 1 escape game pédagogique

ACTIVITES 2023

Les missions d'animation et de prévention autour de l'adaptation du logement se poursuivent en 2023.



MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Maîtrise d’Ouvrage d’Insertion (M.O.I.)

SOLIHA Haute-Garonne a obtenu en novembre **2015 un agrément ministériel** régional pour la Maîtrise **d’Ouvrage d’Insertion**. C’est un **outil opérationnel** complémentaire aux activités d’ingénierie sociale, financière et technique et celles d’intermédiation locative et gestion sociale pour lesquelles SOLIHA Haute-Garonne dispose d’agrément préfectoraux accordés depuis juin 2016 et reconduits en 2021, pour 5 années durant.

Notre activité de MOI réalise aujourd’hui des opérations d’acquisition-amélioration participant ainsi à la **requalification du tissu urbain par le réinvestissement du parc ancien dégradé et/ou vacant**.

Nous veillons à développer une offre à **destination de ménages cumulant des difficultés financières et sociales**, dont la situation nécessite la proposition d’un habitat à **loyers et charges maîtrisées**. Nous sommes attentifs à **l’intégration urbaine** de nos programmes permettant de garantir à nos locataires l’accès aux services et à l’emploi.

Projets en cours 2022 :

Reconversion de l’ancienne gendarmerie – à destination de ménages autonomes, sous conditions de ressources (Auterive) 6 logements PLAI et 3 logements PLS

SOLIHA Haute-Garonne porte un projet de réhabilitation et réagencement global d’un des bâtiments de l’ancienne gendarmerie d’Auterive. Le bâtiment se situe dans la commune d’Auterive (31190), route d’Espagne (parcelle AM 117), à proximité de services et équipements de proximité.

L’immeuble comporte 3 niveaux sur lesquels sont répartis 6 anciens logements de fonction ne répondant plus aux normes thermiques, acoustiques et de confort actuel. SOLIHA Haute-Garonne prévoit de créer 9 logements sociaux (dont 3 accessibles aux personnes à mobilité réduite).

La commune, propriétaire du bien, entend confier la maîtrise d’ouvrage de l’opération et son exploitation à SOLIHA Haute-Garonne via la signature d’un bail à réhabilitation d’une durée de 43 ans, qui engagera l’association, sur la durée du bail, à réaliser les travaux de réhabilitation convenus, à entretenir l’immeuble en bon état et le louer à des personnes dont la situation financière et sociale correspond aux logements conventionnés. A l’issue du bail, SOLIHA Haute-Garonne restituera le bien à la commune, libre d’occupation et en bon état.



ACTIVITES 2023

L’opération est en cours en 2023, la livraison est prévue en 2024.

Opérations 2022 :

Résidence sociale Gautié – à destination d’actifs ayant un projet d’emploi ou se trouvant temporairement en difficulté (Auterive 31190) – 7 logements PLAI-S

SOLIHA Haute-Garonne a livré en janvier 2019 la Résidence sociale Gambetta comprenant 12 logements temporaires. Compte tenu de la demande sociale importante sur ce type de produit, l’association a saisi l’opportunité de compléter l’offre communale en créant 7 nouveaux logements sociaux dans une grande maison familiale située à proximité de la Résidence Gambetta.

Le chantier de l’opération Gautié a débuté en février 2021 et a été livré au premier semestre 2022.

Résidence Lamothe Langon – à destination de ménages autonomes, sous conditions de ressources (Toulouse 31100) – 9 logements PLAI

SOLIHA Haute-Garonne a acquis un ensemble immobilier situé 17 rue Lamothe Langon à Toulouse en 2014, à proximité du lycée Déodat de Séverac et du centre-ville de Toulouse. Le quartier est très bien desservi par les transports en commun.

Le bien se compose de 2 lots :

- Un immeuble bâti à usage mixte comportant 2 locaux commerciaux et un atelier au rez-de-chaussée et 4 logements aux étages
- Une chartreuse fortement dégradée à l’arrière de parcelle.

En 2019, SOLIHA Haute-Garonne a conventionné les logements en PLAI et mis en œuvre des travaux de réhabilitation thermique de l’immeuble sur rue (isolation des murs (ITE), des planchers, toiture, pose de radiateurs à inertie avec système de commande centrale, pose de ventilation mécanique) permettant d’améliorer sensiblement le confort de vie des habitants et la réduction de leurs dépenses énergétiques. Achievés depuis l’été 2020, les travaux d’amélioration thermique permettent de faire passer le bien classé étiquette G (avant-travaux : 1374kWh EP/m²/an) à l’étiquette C (après-travaux : 154kWh EP/m²/an).

Les travaux d’aménagement de la chartreuse (5 studios) sont en cours.

La résidence cible un public autonome, dont les revenus n’excèdent pas les plafonds de ressource PLAI. La variété des typologies (une majorité de studios et T2) laisse présager une mixité des profils de locataires : jeunes actifs ou jeunes avec projet d’emploi.

ACTIVITES 2023

L’opération est en cours, la livraison est prévue en 2024.

Le service technique

Le service technique au sein de SOLIHA Haute-Garonne travaille en collaboration avec le pôle Gestion Locative de façon étroite dans l'objectif de minorer les appels et réclamations.

Il s'occupe de l'entretien régulier d'un parc de près de **600 logements**. (Stables, IML, ALT, Résidences, ...).

Les interventions portent sur la maintenance des logements comprenant des menues réparations :

- Plomberie (changement de robinetterie, changement appareils sanitaires, débouchages, ...),
- Electricité (fusibles, appareillages, recherche de pannes, ...),
- Menuiserie (changement de barilletts, pose de vitrages, manivelles volet roulant, ...),
- Pose de faïence et carrelage,
- Remise en état de logements.

En 2022 :

- **20 logements** ont été remis en état par l'équipe SOLIHA
- **55 Logements** ont été remis en état par des entreprises extérieures (19 un chez soi et 19 logements restituer)
- **877 interventions** ont été réalisées sur l'année (réparations, nettoyage entretien et aménagement)
- **38 interventions urgentes** résolues par téléphone (coupure d'électricité ...)



INGÉNIERIE SOCIALE & GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

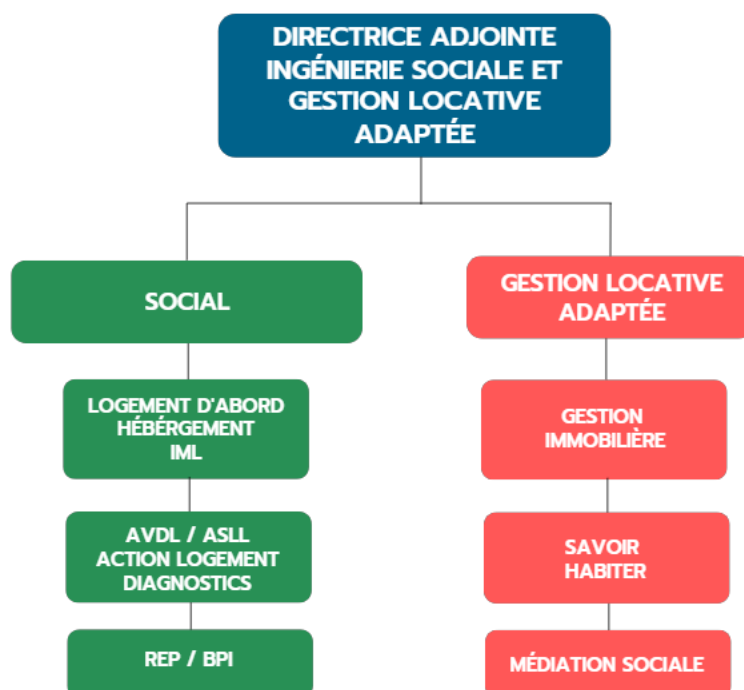
UNE EQUIPE DE PROFESSIONNELS DU TRAVAIL SOCIAL

Le pôle Social assure en 2022 le suivi de 22 dispositifs, avec des financeurs multiples : Etat, Conseil Départemental 31, Ville de Toulouse, Toulouse Métropole, Action Logement.

Notre équipe sociale doit faire preuve d'adaptabilité et de réactivité. Nos publics sont complexes et notre professionnalisme et les formations adaptées nous permettent de répondre aux exigences les plus difficiles.

Pour la majorité des missions et dispositifs, SOLIHA a mis en place une Commission d'attribution. Cette commission accueille outre la Direction et les membres du Conseil d'Administration, les responsables du pôle social et de gestion locative, des travailleurs sociaux ayant reçu les candidats et le gestionnaire locatif du dispositif. La Commission d'attribution est souveraine dans sa prise de décision et détermine ainsi quels candidats sont admis ou refusés. Le SIAO et les éventuels autres prescripteurs sont ensuite informés de ses décisions. Les candidats, qu'ils soient retenus ou pas, sont également informés personnellement de la décision de la commission d'attribution.

Les candidats orientés vers SOLIHA Haute-Garonne sont reçus pour un entretien d'évaluation approfondie avec un travailleur social de l'équipe. Cet entretien permet d'évaluer le projet de la personne, en lien avec son parcours logement, ses possibilités et ses limites. Il permet de recueillir et d'analyser les besoins exprimés par le ménage en matière de projet logement/hébergement mais également de présenter le dispositif concerné.



Les missions

Maison Tremplin

Le dispositif Tremplin, financé par la DDETS, a été conçu dans le but de permettre un accès, sans conditions, au logement, pour les personnes les plus précaires de la rue. En ce sens, ce dispositif d'hébergement de stabilisation fait référence au logement et à l'habitat adapté. Il entre pleinement dans la logique de la politique du logement d'abord.



Ce dispositif permet d'accueillir des personnes en très grande précarité, en colocation. Les 6 logements d'accueil sont intégrés dans un quartier de la ville. Le public, constitué en majorité d'hommes, présente des troubles multiples.

L'expertise de SOLIHA sur ce dispositif réside tant dans la souplesse dans l'accueil et l'accompagnement des personnes, un hébergement sans limite de durée, et lors des réorientations ou sorties du dispositif, un réel travail de « service de suite » avec le maintien du lien avec la personne le temps de la transition sur le nouveau dispositif ou habitat.

Le dispositif Tremplin repose enfin sur un réseau de partenaires et d'acteurs professionnels qui travaillent avec SOLIHA Haute-Garonne : L'équipe mobile sociale et de santé, le réseau santé/précarité, CDC Habitat, Cabinet d'infirmiers libéraux – médecins généralistes, et l'Unité de Souffrance Psychosociale de l'Hôpital Marchant.

En 2022 :

- Le dispositif Tremplin a logé 8 personnes en situation de très grande précarité.
- 3 hébergés sont partis sans accompagnement ou retournés à la rue,
- Un résident a été relogé dans le parc public
- Le taux d'impayé représenté 33%
- Chacun des logements été occupé par au moins un hébergé.

ACTIVITES 2023

Le dispositif Tremplin se poursuit en 2023.

Maison Relais

La Maison Relais Marengo de SOLIHA Haute-Garonne, s'inscrit dans le cadre du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) et dans celui du Logement D'abord.

Cette offre alternative de logement est destinée à l'accueil de personnes à faible niveau de ressources, dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde, et dont la situation sociale et psychologique, voire psychiatrique, rend impossible à échéance prévisible leur accès à un logement ordinaire.



Elle doit leur permettre une réadaptation à la vie sociale dans un environnement chaleureux et convivial, dans la perspective de leur faire retrouver tous les aspects de la citoyenneté.

La création, en 2010, de la Maison Relais Marengo de SOLIHA Haute-Garonne est venue compléter la diversité de dispositifs déjà existants dans l'association. Ce projet a été réalisé en partenariat avec la société HLM Nouveau Logis Méridional.

Afin de rompre l'isolement et de renforcer la cohésion, de nombreuses activités sont organisées telles que des repas, spectacles, loto, cinéma, randonnées, restaurant

Un conseil de maison trimestriel permet à chacun de s'exprimer et de participer à la vie collective. Les hôtes sont présents pour du soutien individuel, en lien avec les partenaires externes et notamment de santé. Une veille sanitaire est également assurée.

En 2022 :

- Le dispositif Maison Relais Marengo a logé 22 personnes (15 hommes / 7 femmes)
- La majorité des résidents a plus de 40 ans
- 1 hébergé est décédé
- Des travaux importants de nettoyages et remise en état ont dû être réalisés suite au décès, constituant un taux de vacance de 2 mois
- 3 hébergés étaient, en 2022, en dette, des plans d'apurements ont été mis en place.

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne poursuit l'accueil de résidents au sein de la Maison Relais Marengo en 2023.

SOLIBAIL



Mis en place en fin 2009 par les services de l'Etat, le dispositif d'Intermédiation Locative SOLIBAIL a pour objectif de proposer des logements dans le parc locatif privé à des ménages en difficulté. Ce dispositif de logement temporaire s'adresse à des familles qui s'inscrivent dans un parcours d'accès à un logement autonome nécessitant un accompagnement.

Depuis 2017, l'orientation des ménages se fait par le SI-SIAO (Service d'Intégré d'Accueil et d'Orientation).

Le dispositif est composé de deux types de gestion locative sociale en sous location et en mandat de gestion.

En 2022 :

- SOLIHA Haute Garonne a géré 27 logements en sous-location et 3 en mandat de gestion
- 41 ménages ont été accompagnés dont 22 nouveaux ménages qui ont intégré le dispositif SOLIBAIL.
- 3 ménages ont été concernées par le mandat de gestion : 2 femmes isolées avec enfant et 1 femme isolée
- 2 ménages ont basculé d'un Solibail sous-location à un Solibail mandat de gestion avec un bail directement avec le propriétaire mais un suivi social lié au logement d'un an.

Nous constatons une précarisation des situations, une augmentation du nombre de prises en charge de familles monoparentales et de nombreuses orientations par la plateforme femmes victimes de violence.

Ces accompagnements nécessitent une prise en charge sur mesure. Cette précarisation nécessite un accompagnement plus soutenant de la part des travailleurs sociaux et, pour la majorité, un temps d'accompagnement au-delà de 12 mois.

Le dispositif SOLIBAIL remplit sa mission d'accompagnement des familles vers le relogement autonome. La mise en condition réelle, le travail accompli autour des prises en charge permettent des relogements pérennes dans le parc social.

En 2022, 20 ménages sortis ont accédé à un logement autonome en sortant du dispositif SOLIBAIL.

Tous ont accédé à un logement du parc public en raison des faibles ressources mais aussi au vu de la difficulté d'accéder à un logement dans le parc privé (prix des loyers très élevés, garanties demandées...).

ACTIVITES 2023

Le dispositif Solibail se poursuit en 2023.

Logements temporaires

Les logements temporaires représentent une solution d'hébergement destinée à des ménages fortement fragilisés par leur parcours résidentiel : rupture familiale, décohabitation, habitat précaire, errance, expulsion locative... Cette prise en charge a comme objectif principal d'accompagner de manière globale des ménages avec pour finalité l'accès à un logement pérenne, au travers de :

- La prévention de la dégradation de certaines situations.
- La consolidation des efforts engagés sur le plan de l'insertion sociale.
- La reconstruction d'une identité sociale.
- La préparation à l'accès au logement

Partant du principe que le logement est un maillon essentiel de l'insertion sociale, de l'épanouissement personnel et d'un mieux-être social, l'objectif de SOLIHA HAUTE-GARONNE est d'aider les personnes en situation précaire à se loger dans des conditions décentes et à acquérir ou recouvrer une certaine autonomie.

Le logement temporaire est un moyen d'apporter une stabilisation, dans un délai relativement court, à des ménages dont les situations humaines et sociales sont fragilisées.

Il s'agit d'offrir à ces personnes qui ne peuvent pas accéder directement à un logement autonome, une formule d'habitat intermédiaire stabilisant, afin qu'elles puissent se projeter vers un « ailleurs » rendu ainsi possible.

SOLIHA HAUTE-GARONNE a mobilisé 53 logements dans le cadre du dispositif « Allocation Logement Temporaire » en 2022, agréés et financés par la DDCS, dont 51 font l'objet d'une mesure d'accompagnement social en logement temporaire (ASLT), financée par Toulouse Métropole depuis 2018 dans le cadre du transfert de compétence.

La capacité d'accueil de nos hébergements est de 117 personnes maximum.

En 2022 :

- 74 ménages ont bénéficié du dispositif dans l'année soit : 22 hommes, 53 femmes et 75 enfants.
- 2/3 des ménages accueillis en 2022 sont des femmes isolées avec ou sans enfants
- 75 enfants ont été hébergés au cours de l'année 2022. Parmi eux, 15 enfants de moins de trois ans ont été accueillis.
- 56% des ménages ont une durée d'hébergement supérieur à 1 an.
- 3 ménages sont en grande difficulté ayant un impayé supérieur à 2500€ dont des procédures ont dû être lancées
- Le taux d'impayés représente 117%
- Un lot est resté vacant suite à un dégât des eaux puis se remise en état

Pour l'année 2022, nous avons accueilli 21 femmes victimes de violences contre 14 en 2021.

Le dispositif ALT a été repéré par la Plateforme Femme Victime de Violence (PFVV) comme une possibilité d'hébergement pour des femmes victimes de violences en cours de séparation et n'ayant pas une situation administrative permettant l'accès soit à un logement autonome, soit à un logement accompagné (IML par exemple).

Sorties du dispositif

26 ménages sont sortis du dispositif ALT, soit 21 femmes et 11 hommes, au cours de l'année 2022 et 5 d'entre eux ont muté d'hébergement.

58 % des ménages sortis ont accédé à un logement autonome en sortant du dispositif ALT.

Tous ont accédé à un logement du parc public en raison des faibles ressources mais aussi au vu de la difficulté d'accéder à un logement dans le parc privé (prix des loyers très élevés, garanties demandées...).

Les partenaires

La réussite de ce dispositif repose sur l'intervention conjuguée de l'équipe pluridisciplinaire de SOLIHA Haute-Garonne et du partenariat créé autour du dispositif.

- > Services de protection de l'Enfance
- > Bailleurs sociaux
- > Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), sur l'insertion professionnelle
- > L'APIAF et Olympe de Gouges, auprès des femmes victimes de violences conjugales
- > L'USPS du CHS Marchant apporte à l'équipe un éclairage psychiatrique

ACTIVITES 2023

La mission de logement temporaire se poursuit en 2023.

L'Accompagnement social

L'Accompagnement social Lié au Logement (ASLL) du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) du Conseil Départemental 31

L'Accompagnement Social Lié au Logement est une prestation qui relève du cadre réglementaire de la loi du 31/05/1990 dite Loi BESSON et se conforme aux orientations du 6ème Plan Départemental pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Dévalorisées (PDALHPD) de la Haute-Garonne 2019-2023.

Le déploiement de la territorialisation des services sociaux départementaux s'incarne notamment dans la mise en œuvre des mesures ASLL du FSL, puisqu'elle incombe désormais au Service d'Action Sociale des Directions Territoriales des Solidarités (DTS). La déclinaison du nouveau marché ASLL du FSL du Conseil Départemental de la Haute-Garonne s'est faite distinctement pour les 4 DTS, où s'exerce la compétence FSL du Département et pour lesquelles un seul prestataire a été retenu, afin de renforcer l'ancrage territorial de la mission.

SOLIHA Haute-Garonne a été retenu pour la mise en œuvre des mesures ASLL du FSL sur 3 de ces territoires, à savoir :

- La DTS Nord toulousain
- La DTS Lauragais
- La DTS Comminges-Pyrénées

2022 est la troisième année d'exécution du nouveau marché 2020-2023 : mise en œuvre des mesures d'accompagnement social visant l'accès et le maintien dans le logement.

L'ASLL se décline en 2 grands champs d'intervention :

- L'Accès s'adresse personnes dépourvues de logement ou en situation d'hébergement précaire, pour lesquelles nous devons trouver un relogement autonome dans le parc privé ou proposer un relogement dans le cadre de l'ILS impliquant la captation d'un logement pour un mandat de gestion.
- Le Maintien s'adresse à des personnes accédant pour la première fois à un logement autonome ou qui rencontrent des problèmes administratifs et financiers qui peuvent compromettre la pérennité de leur logement.

53 mandats nous ont été transmis durant toute l'année 2022. Au total, mandats 2022 et poursuites des mandats 2021, ce sont 95 situations qui ont fait l'objet d'un accompagnement social lié au logement en 2022.

	CD Nord	CD Lauragais	CD Comminges	Total CD31
Nouveaux mandats 2022	21	26	6	53
Nombre de dossiers suivis en 2022	39	43	13	95

L'Accompagnement social Lié au Logement (ASLL) du Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) de TOULOUSE Métropole

SOLIHA Haute-Garonne a été retenu pour la mise en œuvre de l'ASLL du FSL sur le territoire de Toulouse SOLIHA Haute-Garonne a désigné une coordinatrice sociale et constitué une équipe de travailleurs sociaux dédiée à la mission ASLL du FSL de TOULOUSE Métropole.

Les travailleurs sociaux dédiés en 2022 étaient principalement titulaires d'un Diplôme d'Etat de Conseillère en Economie Sociale Familiale, mais également d'Educateur Spécialisé.

De la même façon, L'ASLL se décline en 2 grands champs d'intervention :

- L'Accès s'adresse à des personnes dépourvues de logement ou en situation d'hébergement précaire, auprès desquelles nous tentons de trouver une solution de relogement autonome
- Le Maintien s'adresse à des personnes accédant pour la première fois à un logement autonome ou qui rencontrent des problèmes administratifs et financiers qui peuvent compromettre la pérennité de leur logement.

En 2022, SOLIHA Haute-Garonne a réceptionné 106 mandats, qui se répartissent ainsi :

Mandats 2022		Annulés par TM		ARN		Mesures exercées	
106		3		18		85	
Accès	Maintien	Accès	Maintien	Accès	Maintien	Accès	Maintien
16	90	3	0	4	14	9	76

Une large part de notre activité est portée sur ce territoire par les mesures d'accompagnement à l'entrée dans un premier logement autonome, pour des publics issus des dispositifs d'hébergement ou relevant des publics prioritaires pour l'accès au logement social, pour lequel nous sommes confrontés à des problématiques multiples : absence de maîtrise de la langue française et du fonctionnement des administrations, une précarité financière et un manque d'autonomie sociale majeurs.

ACTIVITES 2023

Les missions d'ASLL se poursuivent en 2023.

Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL)

Pour les publics DALO, concernant le territoire de Toulouse et son Agglomération

Cette mission est confiée par l'Etat. L'objectif est de favoriser et de pérenniser l'accès et le maintien dans un logement autonome pour les ménages reconnus prioritaires par la commission au titre du Droit Au Logement Opposable (DALO) ayant reçu une préconisation pour un AVDL.

La durée de cet accompagnement est variable mais ne peut pas dépasser 9 mois.

Ce dispositif permet de :

- **limiter la dégradation** des situations des personnes en favorisant leur insertion ou leur réinsertion sociale et professionnelle
- **lever les freins au relogement** : traitement des difficultés
- **privilégier l'accès au logement autonome** plutôt que l'entrée en hébergement quand les ménages sont en capacité d'habiter
- **sécuriser l'accès au logement** : lien avec les bailleurs et poursuite de l'accompagnement lors de relogement
- **stabiliser les situations** après un parcours marqué par des ruptures cumulées à l'absence de logement et/ou à un parcours de logement chaotique

Pour les publics non DALO, concernant le territoire du Comminges

SOLIHA Haute-Garonne intervient sur le territoire du Comminges dans le cadre de l'AVDL non DALO, financé par la DDETS.

Nous avons un bureau de permanence qui permet aux travailleurs sociaux de recevoir les usagers.

Ce dispositif s'adresse au public en lien ou sollicitant le dispositif d'accueil, hébergement et insertion (AHI), à la rue ou vivant en abri de fortune, et pouvant accéder à un logement autonome :

- avec des droits ouverts ou potentiels,
- n'ayant pas toujours de lien social (en rupture avec son référent social, suivi épisodique, difficulté à s'inscrire dans un cadre d'intervention trop structuré, ...),
- dont les ressources sont supérieures au quotient social en vigueur dans le règlement intérieur du FSL pour l'accès au logement dans le parc privé,
- soumis à une procédure d'expulsion locative et dont la situation sociale particulière exige une intervention adaptée.

Le SIAO de Saint Gaudens oriente les mesures à SOLIHA Haute-Garonne.

Nous participons aux commissions d'orientation du SIAO.

Un travail de mise en relation partenariale (SIAO, MDS, Bailleurs sociaux ...) a été construit sur ce territoire.

INDICATEURS	Objectifs	
Option : dans le cadre d'un programme d'actions, présentation d'indicateurs différents par action	AVDL DALO	AVDL non DALO
Nombre de ménages adressés à l'association.	40	13
Nombre de ménages ayant bénéficié d'une mesure.	40	13
Nombre de ménages suivis simultanément par l'association en file active/mois.	15	5
Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement.	40	13
Durée de la mesure par ménage en mois.	7 mois	6 mois
Délai moyen de déclenchement de la mesure à compter de l'orientation (pour les publics DALO).	5 jours	5 jours
Nombre de ménages ayant bénéficié d'un accompagnement sur la durée de la convention et ayant accédé à un logement.	26	9
Nombre de ménages salariés – quelles que soient la durée et la typologie de l'emploi – ayant bénéficié d'une mesure d'accompagnement.	10	3
Nombre de ménages demandeurs d'emploi.	5	3

Sur les années 2021 et 2022, 24 ménages ont été relogés sur l'agglomération toulousaine et 9 accompagnements sont actuellement en cours. Seulement 3 ménages n'ont pas pu être relogés indépendamment de la volonté de SOLIHA (déménagement autre département, non adhésion et refus abusif suite à la CAL).

Pour le territoire du Comminges, 9 ménages sur les 13 ont pu être relogés et les 4 ménages restant n'ont pas pu être relogés pour les motifs suivant : absence d'adhésion, changement de projet logement et relogement personnel sans volonté d'accompagnement.

Avec ces taux de relogement et les relogements à venir, le bilan de l'action menée par SOLIHA est positif.

Le dispositif AVDL répond à un besoin très important d'accompagnement des ménages en grande difficulté par rapport au logement. En effet, face à un accès au logement autonome qui s'avère être de plus en plus difficile, ce dispositif permet de mettre en place l'étayage nécessaire, afin de lever les freins liés à l'accession locative.

Au cours de l'année 2021, l'équipe AVDL DALO de SOLIHA a réalisé 14 relogements sur 17 orientations. En 2022, 10 relogements sur les 21 orientations ont été réalisés et 9 accompagnements sont encore en cours.

Concernant l'AVDL non DALO, nous avons pu amener au logement autonome 9 ménages sur 13 orientations durant ces deux années.

Le travail mené en collaboration avec l'ensemble des bailleurs sociaux de l'agglomération nous permet de répondre aux mieux au projet logement des personnes accompagnées et ainsi être au plus près de leurs besoins.

Et pour inscrire durablement le ménage dans leur logement et leur nouvel environnement, un travail d'insertion et de partenariat est réalisé, notamment le lien aux travailleurs sociaux de secteur et l'accompagnement vers les acteurs de l'inclusion sociale ou socio-professionnelle.

ACTIVITES 2023

La mission AVDL DALO se poursuit en 2023.

AVDL CDC HABITAT

Depuis 2021, une convention de partenariat lie SOLIHA avec le bailleur CDC Habitat afin de mettre en œuvre des mesures AVDL auprès des locataires qui présentent des difficultés d'insertion dans le logement sur le territoire de la Haute-Garonne. Cette convention, suite à l'accord de l'Etat a été renouvelée pour un an, par avenant, soit jusqu'au 31 mars 2023.

L'objectif est de permettre aux locataires actuels ayant des troubles de la santé mentale ou du comportement, de bénéficier d'un appui afin d'éviter la rupture de bail. Leur stabilisation permettra la garantie d'un équilibre pour eux même ou et pour les autres locataires.

En 2022

- 12 ménages suivis
- 10 mandats pour du maintien dans le logement, 2 mandats pour un nouvel accès
- La majorité des ménages sont des personnes isolées
- Durée moyenne d'accompagnement de 8 mois

Sorties du dispositif

- 2 diagnostics encore en cours
- 5 clôtures
- 1 situation après un temps d'accompagnement bénéficie d'un bail glissant (financement 2021)

ACTIVITES 2023

La mission AVDL CDC Habitat s'est clôturé en mars 2023.

Baux Glissants

SOLIHA Haute Garonne est mandatée par le Conseil Départemental de la Haute Garonne depuis le 2 Avril 2019, pour mettre en œuvre les accompagnements sociaux en bail glissant.

La sous-location en vue d'un bail glissant est un outil d'insertion, qui s'adresse à des ménages relevant du logement autonome mais qui ont néanmoins une ou plusieurs difficultés repérées qui rendent nécessaire une phase transitoire comprenant un accompagnement individualisé avant l'accès direct à un logement.

Le bail glissant permet aux ménages d'entrer dans un logement ordinaire avec le statut de sous-locataires, puis de devenir locataires en titre lorsqu'ils sont en capacité d'assumer les obligations résultant d'un bail.

La relation bailleur-locataire, c'est-à-dire bailleur-SOLIHA, relève d'une gestion locative classique, alors que l'occupant, sous-locataire, bénéficie d'un accompagnement assuré par l'organisme qui loue le logement. L'avantage de ce type de prestation est d'offrir une gestion locative adaptée et un accompagnement social ciblé et individualisé, ce qui est une plus-value par rapport à une location traditionnelle où la relation bailleur-locataire est moindre.

Lors de l'orientation d'une famille, les travailleurs sociaux effectuent, dans un premier temps, un **diagnostic** global de la suite. La réalisation de ce diagnostic est un prérequis incontournable. Il s'appuie sur une analyse de points précis tels que : la capacité à gérer son budget, la capacité à occuper et à utiliser son logement, la capacité à vivre dans son environnement. Cela va permettre de savoir si le recours au bail glissant est adapté.

Lorsque le recours au bail glissant est adapté, un travail de prospection est engagé par l'équipe sociale. Celui-ci se fait essentiellement dans le parc public. Après avoir capté un logement, le ménage intègre celui-ci en tant que sous-locataire pour une durée moyenne de 12 mois.

En 2022 :

- 15 mandats
- Une est toujours accompagnée sur un mandat de 2020.

L'Accompagnement Social en Bail Glissant se conclut une fois que le ménage qui a intégré le logement en sous location est en capacité de devenir locataire en titre de celui-ci et que le glissement du bail est officialisé entre les trois parties (le ménage, le bailleur et SOLIHA).

Pour 2022, trois ménages accompagnés ont accédé à l'autonomie dans leur logement par le glissement du bail à leur nom propre. L'accès à un logement a permis la stabilisation de chaque situation et même d'accéder à un emploi pour l'un d'entre eux. Deux glissements supplémentaires vont s'opérer en 2023.

ACTIVITES 2023

La mission d'accompagnement vers les Baux glissants se poursuit en 2023.

Action Logement

L'agence Action Logement de Toulouse a signé en novembre 2010 une convention de partenariat avec SOLIHA Haute-Garonne, dans le cadre du développement de sa prestation CIL-PASS ASSISTANCE, dont l'objectif est d'apporter une aide aux salariés en difficultés et/ou fragilisés afin de leur permettre d'accéder ou de se maintenir dans un logement.

Dans ce cadre conventionnel, les interventions suivantes sont confiées à SOLIHA Haute-Garonne :

- diagnostic complémentaire,
- accompagnement budgétaire (Action Educative Budgétaire),
- accompagnement social lié au logement (ASLL),

En 2022 :

57 familles différentes suivies.

103 mesures différentes.

Les délais entre le mandatement et le premier contact sont en moyenne **de 6 jours**, en nette amélioration, comparé aux délais de 12 jours en 2021.

ACTIVITES 2023

La mission Action Logement se poursuit en 2023.

L'accompagnement des populations ressortissantes roumaines et bulgares

Dans le cadre de la politique de résorption des squats et bidonvilles, et en partenariat avec la mairie de Toulouse et l'Etat, SOLIHA Haute-Garonne assure l'accompagnement social de familles ressortissantes européennes dont le dénominateur commun est d'avoir vécu en squats ou en bidonvilles. La Mairie met à disposition des logements en diffus ou des terrains.

SOLIHA Haute-Garonne est chargé d'accompagner les familles dans l'insertion socio-professionnelle en vue de leur permettre, à terme, d'accéder à des logements pérennes.

L'équipe a développé son intervention sur trois axes principaux :

- L'accompagnement social : accès aux soins et ouverture des droits, orientations vers les dispositifs de droit commun.
- L'accompagnement vers l'insertion professionnelle : construire un réseau partenarial tant sur le plan de l'emploi que sur l'apprentissage du français.
- L'accompagnement vers l'accès au logement : les ménages, dont l'insertion professionnelle est suffisamment consolidée pour garantir leur solvabilité, sont accompagnés dans leur accès et leur installation dans des logements du parc public ou privé.

	Logement diffus	Grynfogel	Flambère
Nombre de ménages accompagnés sur l'année	43	17	19
Nombre de personnes accompagnées	136	64	NR

Un accompagnement global

L'accompagnement proposé est global : il se caractérise par une relation, par un accompagnement dédié, individualisé à chaque ménage hébergé, de son admission dans le dispositif à sa fin de prise en charge et/ou relogement.

- Le droit au séjour
- L'accompagnement administratif
- La santé
- L'insertion professionnelle
- L'alphabétisation
- L'accompagnement des enfants
- L'accompagnement au relogement

Les sorties du dispositif

Les sorties se déclinent sous trois formes

- Le relogement, principalement dans le parc social
- Le départ volontaire, les familles choisissent dans ce cas de quitter le dispositif : rapprochement familial, retour au pays, déménagement hors de la région, ...
- La fin prise en charge, dans les cas où les familles ne respectent pas le contrat d'engagement

	Relogement	Départ volontaire	Fin de prise en charge
Nombre de ménages dans le diffus	1		3
Nombre de ménages sur Grynfogel	2	1	1

ACTIVITES 2023

La mission d'accompagnement des populations roumaines et bulgares se poursuit en 2023.

Le dispositif d'accompagnement des Bénéficiaires de la Protection Internationale :

Contexte de la mission

Dans le cadre du contrat d'accueil et d'intégration des réfugiés, conclu entre l'État et la Mairie de Toulouse en 2019, sur les 120 places d'hébergement de transition accompagné, 60 ont été attribuées à SOLIHA Haute-Garonne spécifiquement dans le suivi de familles en diffus.

Les services de la Mairie assurent la mise en œuvre, la gestion locative et la coordination de l'accompagnement social global. Les familles doivent s'acquitter d'une participation financière de 50 € par mois auprès des services de la Mairie.

Les personnes doivent avoir obtenu une protection internationale (réfugié ou bénéficiaire de la protection subsidiaire) pour intégrer le dispositif. Il s'inscrit dans la stratégie nationale pour l'accueil et l'intégration des réfugiés du 5 juin 2018 et par d'autres lois visant : « une immigration maîtrisée, un droit d'asile effectif et une intégration réussie » (2018), l'accélération du relogement des BPI (2019) et pour une « intégration et un accès à la nationalité française » (2021).

Au niveau du territoire, il s'agit du CTAIR (Contrat Territorial d'Accueil et d'Intégration des Réfugiés) signés entre l'État et la mairie de Toulouse depuis 2019 jusqu'à aujourd'hui.

Pour SOLIHA Haute-Garonne, une convention annuelle est signée avec l'État afin de mettre en œuvre les politiques publiques. La coordination du dispositif est assurée par la Mairie de Toulouse.

Les ménages orientés vers le dispositif sont prioritairement issus de squats ou de campements illicites sur le territoire de la métropole toulousaine, ils ne sont pas éligibles à un accompagnement « ACCELAIR ».

L'association Forum Réfugiés a pour missions l'accueil des réfugiés, la défense du droit d'asile et la promotion de l'état de droit. Le programme ACCELAIR accompagne individuellement, de manière globale, les personnes qui bénéficient d'une protection internationale sur les aspects sociaux et administratifs, dans l'accès et le maintien dans le logement, une formation et dans l'emploi.

En 2022 :

- **13 nouvelles familles accueillie, soit 68 personnes**
- **3 ménages sortis en 2022**
- **2 sorties par relogement dans le parc social, 1 famille dans le parc privé**

Cet accompagnement global de proximité, qui s'inscrit dans un travail en réseau et en partenariat, au niveau local, département, régional et national, est une étape importante dans ce long parcours d'insertion. L'obtention du titre de séjour et la précarité qui suit, mettent en lumière l'étendue bénéfique de ce dispositif qui permet aux personnes de se « poser » momentanément, et d'accéder progressivement à des conditions de vie dignes et pérennes.

Les familles BPI sont généralement autonomes assez rapidement. Dès que leur situation est stabilisée, il convient de faire l'apprentissage du système français et son fonctionnement.

Durant l'année 2022, six jeunes ont poursuivi leurs études supérieures : études pharmaceutiques, éco-gestion, licence marketing digital etc. L'inclusion des enfants amène souvent celle des parents lorsqu'ils accompagnent ceux-ci dans leurs études.

Pour l'année 2023, un des objectifs est la mise en place des ateliers collectifs sur le thème du relogement. Cela permettrait de déconstruire les idées reçues et d'apporter toutes les informations générales et nécessaires dans l'occupation d'un premier logement autonome.

ACTIVITES 2023

La mission d'accompagnement des bénéficiaires de la Protection Internationale se poursuit en 2023.

ASE – INTERLUDE

Un accord cadre n° 2017/0401 signé en date du 21 novembre 2017 a été conclu entre le Conseil Départemental de la Haute Garonne et SOLIHA Haute-Garonne pour la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative sociale à destination de familles relevant de l'Aide Sociale à l'Enfance (ASE).

L'objet de cet accord se situe sur l'hébergement et l'accompagnement social soutenu et contractualisé des parents isolés relevant de la compétence de l'ASE dans des logements temporaires sous un statut de sous locataire de type Intermédiation Locative.

La mission s'organise autour d'une démarche collaborative et complémentaire avec les services du Conseil Départemental, permettant de répondre au mieux aux besoins des ménages et d'aboutir à la pleine réussite du relogement.

SOLIHA Haute-Garonne mobilise 3 services pour la prise en charge des bénéficiaires dans le cadre de l'intermédiation locative

- La gestion locative
- Le service technique
- Les équipes sociales

Année 2022 :

- Un volume de 40 logements, dont 20 se situent sur Toulouse intramuros
- 40 mandats en 2022 et 51 familles sur le dispositif
- Le délai moyen d'attente entre le mandat et l'entrée sur un logement est de **65 jours (72 jours en 2021)**
- Le taux d'impayés sur le dispositif reste un des plus élevé avec une dette équivalente à plus de 25000€
- Une procédure d'expulsion a été menée mais la reprise du paiement par la locataire a mis fin à celle-ci

Sorties du dispositif

En 2022, 21 familles sont sorties du dispositif Interlude :

- 19 ont été relogées chez un bailleur social
- 2 familles ont quitté volontairement le logement temporaire

ACTIVITES 2023

La mission Interlude se poursuit en 2023.

Le Logement d'Abord

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), Toulouse a pu réaliser la mise en place du plan Logement d'Abord en accéléré. SOLIHA Haute-Garonne a participé à ce démarrage sur divers dispositifs

IML Logement d'Abord

L'IML fait partie du programme gouvernemental du Logement d'abord lancé en 2017 afin de lutter contre le sans-abrisme. Ce dispositif, financé par la DDETS, s'adresse en priorité aux personnes sans domicile.

Les personnes orientées présentent divers profils, elles peuvent être : en demande de sortie de structures d'hébergement ou d'un hôtel du 115, menacées d'expulsion sans solution, exposées à des habitats indignes ou insalubres, des femmes victimes de violence, venant de se séparer etc. De manière générale, ce sont des personnes en précarité financière dont le montant des ressources ne permet pas l'accès à un logement privé.

SOLIHA Haute-Garonne dispose de 7 logements pour un total de 15 places. La durée de l'accompagnement est de 18 mois maximum.

Année 2022 :

- 13 ménages accueillis soit 25 personnes, dont 16 adultes et 9 enfants
- 6 ménages ont été relogés, 5 en logement social et 1 en logement privé
- 2 lots sont restés vacants plus de 2 mois suite à des refus de candidats ou un manque de candidatures via le SIAO
- La plupart des locataires étant en prélèvement, les impayés ont pu être limités
- Seul un ménage reste en difficulté de paiement, représentant une dette d'environ 1500€ au 31/12/2022

IML PARCOURS DE SORTIE DE PROSTITUTION

Depuis l'année 2018, dans le cadre du *Plan Quinquennal pour le Logement d'Abord et la lutte contre le sans-abrisme*, la DDCS a choisi de réserver 10 places d'hébergement en intermédiation locative (IML), gérées par SOLIHA Haute-Garonne, pour les personnes ayant intégré un *Parcours de Sortie de la Prostitution* (PSP). Puis nous avons obtenu une augmentation de 10 places supplémentaires. Ces parcours sont encadrés par la loi du 13 avril 2016 visant à « renforcer la lutte contre le système prostitutionnel et à accompagner les personnes prostituées ».

La Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités (DDETS) a réuni tous les acteurs de ce dispositif. Sur le volet de l'accompagnement social et professionnel, trois associations sont agréées par la préfecture afin d'intervenir sur Toulouse : l'Amicale du Nid, le Mouvement du Nid et Grisélidis.

Une convention a été signée entre ces trois associations et SOLIHA Haute-Garonne, encadrant les modalités d'intervention et d'hébergement des bénéficiaires de ce parcours.

SOLIHA Haute-Garonne est en charge du dispositif d'intermédiation locative dans le cadre du Logement d'Abord à partir du parc privé et éventuellement public pour des ménages déjà inscrits dans un parcours d'insertion et pour lesquels il convient de proposer une alternative à l'hébergement en structure collective.

Actuellement, 20 places d'hébergement sont affectées à ce dispositif.

Année 2022 :

- 38 personnes ont été accueillies sur le dispositif dont une femme et son enfant
- La moyenne d'âge des personnes accueillies est de 30 ans

Ce public doit être accompagné dans leurs démarches administratives et l'ouverture de leurs droits avec un suivi intense.

ACTIVITES 2023

Les missions d'Intermédiation Locative se poursuivent en 2023.

LES RESIDENCES SOCIALES

Stalingrad (Toulouse)

SOLIHA Haute-Garonne est propriétaire de cette résidence sociale située en Centre-Ville de Toulouse au 28 Rue de Stalingrad. L'association loue 5 logements situés à cette adresse.

La Pichounelle (Saint-Jean)

La Pichounelle est une résidence sociale située à St Jean, Route de la Pichounelle comprenant 20 logements.

Son objectif est de proposer des logements temporaires (occupation 6 mois maximum renouvelable une fois). Les occupants sont des personnes jeunes en situation d'emploi (contrat précaire : contrat journalier, CDD, intérimaire, contrat d'apprentissage, contrat de professionnalisation, ...) et ayant une relative autonomie.

Durant l'année 2022 :

- Une veille hebdomadaire est réalisée avec une visite sur place, un lien territorial avec la Mission Locale, les services sociaux et les entreprises pour faciliter l'insertion professionnelle
- Un partenariat avec Action Logement permet une optimisation des places et un accueil très individualisé
- Des réunions avec les hébergés sont organisées régulièrement afin de permettre une veille technique de gestion locative et de recueillir les demandes, et faire part des projets en cours
- Un partenariat a été renforcé avec les bailleurs sociaux, permettant un plus grand nombre de propositions de logements.

En 2022 :

- 19 sorties
- 16 entrées sur la résidence

Saint Honest (Toulouse)

La résidence sociale Saint Honest, composée de 9 logements T1, est située au cœur du quartier des Chalets à Toulouse. Elle accueille des jeunes de moins de 30 ans en lien avec l'emploi : contrats CDD, intérim, formation ...

Notre mission est de permettre aux jeunes de s'insérer dans le monde du travail.

Chaque résident est logé avec tout le confort et des modes de déplacements de proximité (métro, bus, vélo).

En 2022 :

- 6 sorties
- 3 entrées sur la résidence

Saint Christophe (Toulouse)

La Résidence SAINT CHRISTOPHE, ancienne église désacralisée pour transformation en 9 logements répartis sur 3 étages avec ascenseur, était initialement prévue pour de l'intergénérationnel.

Compte tenu de la difficulté à trouver des candidats, elle est occupée aujourd'hui par des étudiants, des personnes isolées et des familles.

Un logement accueille une personne sur notre dispositif IML logement d'abord.

En 2022 :

- 3 entrées
- 2 sorties vers le parc privé

Lejeune (Toulouse)

La Résidence Sociale LEJEUNE se situe dans le quartier de Compans et comprend 14 logements T1 et T1'. Propriété de l'OPH31, par convention, SOLIHA Haute-Garonne en assure la gestion.

La résidence accueille depuis son ouverture un public de jeunes travailleurs en voie d'insertion sociale et professionnelle. Trois logements sont réservés à l'association Autisme 31 pour accompagner l'accès à un logement autonome de jeunes autistes Asperger.

En 2022 :

- 5 sorties
- 6 entrées

Gambetta (Auterive)

La Résidence Sociale GAMBETTA est composée de 12 logements. Elle accueille le même public que la Résidence Sociale LA PICHOUNELLE à Saint Jean pour les T1 et des familles pour les T2 et T3.

En 2022 :

- 2 entrées
- 2 sorties

Gautié (Auterive)

La Résidence Sociale GAMBETTA a ouvert en Février 2022 et se compose de 7 logements. Elle accueille le même public que la Résidence Sociale Gambetta à Auterive pour les T1 et des familles pour les T2 et T3.

En 2022 :

- 7 entrées

ACTIVITES 2023

SOLIHA Haute-Garonne poursuit l'accueil au sein des Résidences sociales en 2023.



UN CHEZ-SOI D'ABORD



HISTORIQUE DU DISPOSITIF EXPERIMENTAL

Le rapport de 2009 sur « la santé des personnes sans chez-soi » établissait un état des lieux des principaux problèmes sanitaires rencontrés par les personnes durablement sans-abri et mettait également en avant le facteur de mortalité et de morbidité accru dans le champ des pathologies mentales et somatiques.

Ce rapport fait le constat que les réponses mises en œuvre jusque-là dans le cadre des politiques publiques d'assistance et d'inclusion sociale ne permettent pas de répondre totalement à ce défi, notamment pour les personnes en situation d'exclusion et présentant un handicap psychique.

Afin de trouver des réponses pour relever le défi de l'accès à la santé pour les personnes sans-abris, l'État a engagé une expérimentation appelée « Un chez-soi d'abord » d'avril 2011 à décembre 2016.

Le principe était **novateur** puisque le dispositif propose un accès direct à un logement ordinaire depuis la rue, moyennant un accompagnement soutenu et pluridisciplinaire au domicile. Ainsi, le programme « Un chez-soi d'abord » est mis en œuvre en France en 2011 sur quatre sites expérimentaux : Lille, Marseille, Toulouse et Paris. Le dispositif « Un chez soi d'abord – Toulouse » comme le prévoit le décret n°2016-1940 du 28 décembre 2016 est ensuite **pérennisé** avec l'ouverture de 100 places.

Cette expérimentation a été évaluée en utilisant une étude randomisée, comparative et multicentrique en incluant une évaluation quantitative et qualitative. 700 personnes ont ainsi intégré l'étude, séparées en deux groupes :

- le groupe témoin qui était suivi selon les offres habituelles de logement et d'accompagnement des dispositifs de droit commun ;
- le groupe expérimental qui, lui aussi, disposait des services existants mais qui, en plus, était logé dans des délais brefs dans le cadre de la sous-location et accompagné par une équipe mobile pluridisciplinaire.

D'autre part, depuis 2019 et ce jusqu'à fin 2022, Le GCSMS « Un chez soi d'abord-Toulouse » expérimente, en collaboration avec la DIHAL, l'ARS Occitanie et la DDETS Haute Garonne, le dispositif « Un chez soi d'abord Jeunes - Toulouse ».

Au total, ce sont 100 places ouvertes (50 à Lille et 50 à Toulouse) pour des jeunes de 18 à 22 ans ayant des troubles psychiatriques et une problématique de logement. Conduite jusqu'à la fin de l'année 2022, l'évaluation de cette expérimentation a pour objectif de valider ou non, l'hypothèse selon laquelle une intervention précoce et intensive « permettrait d'éviter les effets délétères d'un passage à la rue prolongé ».

À ce jour, 32 sites existent en France créant ainsi plus de 2 570 places.

Aujourd'hui, et comme le prévoit le décret n°2016-1940 du 28 décembre 2016 pour la pérennisation du dispositif, sur le site toulousain, depuis novembre 2017, trois acteurs institutionnels sont constitués en Groupement de Coopération Sociale et Médico-Sociale (GCSMS) :



L'année 2022 est dans la continuité de l'année 2021. Nous avons poursuivi le développement de l'établissement avec une volonté de stabiliser l'effectif de l'équipe des ACT et de la renforcer.

LE PUBLIC ACCOMPAGNE

De nombreuses études depuis la fin des années 60 établissent la prévalence des problèmes de logement chez les personnes atteintes de troubles mentaux.

Un chez soi d'abord s'adresse donc aux personnes :

- Sans chez soi, majeures, en situation régulière (application de l'arrêté du 15 mars 2010 pris pour l'application de l'article R. 441-1 du code de la construction et de l'habitation),
- Qu'elles soient de sexe masculin ou féminin,
- Et qui sont atteintes d'une ou plusieurs pathologies mentales sévères nécessitant une prise en charge médicale et un accompagnement social adaptés.

UN CHEZ SOI D'ABORD CLASSIQUE

En 2022, 101 personnes ont bénéficié de l'accompagnement, 11 sont sorties définitivement de la file active et 9 nouvelles personnes ont été incluses. Au 31 décembre 2022, 96 usagers composent la file active du dispositif. 87 sont logés par le dispositif et 9 par un autre biais (pension de famille, prison, hospitalisation).

Des fins d'accompagnement sont en réflexion avec des locataires et vont permettre de nouvelles intégrations sur l'année 2023. Dans les cas de non-logement, l'équipe médico-sociale poursuit le suivi et l'accompagnement en conservant les mêmes principes.

UN CHEZ SOI D'ABORD JEUNES

Depuis 2019 et ce jusqu'à fin 2022, Le GCSMS « Un chez soi d'abord-Toulouse » expérimente, en collaboration avec la DIHAL, l'ARS Occitanie et la DDETS Haute Garonne, le dispositif « Un chez soi d'abord Jeunes - Toulouse ».

Au total, ce sont 100 places ouvertes (50 à Lille et 50 à Toulouse) pour des jeunes de 18 à 22 ans ayant des troubles psychiatriques et une problématique de logement. Conduite jusqu'à la fin de l'année 2022, l'évaluation de cette expérimentation a pour objectif de valider ou non, l'hypothèse selon laquelle une intervention précoce et intensive « permettrait d'éviter les effets délétères d'un passage à la rue prolongé ».

En 2022, 59 jeunes locataires ont été intégrés dans le dispositif de Toulouse depuis l'origine en 2019. 56 jeunes ont été accompagnés en 2022 dont 7 qui ne sont plus vus à ce jour car en cours de sortie du dispositif.

L'expérimentation Un chez soi d'abord-jeunes existe depuis fin 2019. La montée en charge sur le site de Toulouse s'est déroulée sur deux ans pour atteindre 50 locataires fin 2021. Cette montée en charge a été freinée dans un premier temps par la situation sanitaire exceptionnelle du Covid-19 et la difficulté de captation de logements notamment sur cette période.

À ce jour l'expérimentation a été prolongée jusqu'à fin 2023. Fidèles à la philosophie du « Rétablissement en santé mentale », les équipes professionnelles « Un chez soi d'abord Jeunes » de Toulouse et de Lille ont à cœur de transmettre et de porter la place importante et décisive des locataires dans le dispositif.

L'EQUIPE DE SOLIHA HAUTE-GARONNE

Au sein de SOLIHA Haute-Garonne une équipe est mise à disposition pour ce dispositif au sein de deux services distincts géographiquement.

L'équipe est composée de la manière suivante :

- 1 gestionnaire technique et administrative mutualisée pour les deux services
- 1 technicien mutualisé pour les deux services
- 1 gestionnaire locative adaptée pour le dispositif un chez soi dit CLASSIQUE
- 1 gestionnaire locative adaptée pour le dispositif un chez soi dit JEUNES

LES MISSIONS DE L'ÉQUIPE D'INTERMÉDIATION LOCATIVE

La mission d'intermédiation locative de SOLIHA Haute Garonne dans ce programme a plusieurs objectifs :

- La prospection et la captation de logements
- La mise en sous-location des logements (Etat des lieux, rénovations)
- La gestion locative adaptée individualisée (Visite à domicile, rdv avec le sous locataire avec l'équipe médico-sociale, rdv prestataires et partenaires)
- L'accompagnement vers, dans et au maintien dans le logement du sous-locataire avec la prévention des risques locatifs (impayés de loyer, trouble du voisinage, dégradation des logements, le savoir-habiter, ...)
- La médiation avec les propriétaires bailleurs, les syndicats, le voisinage,
- Le relationnel avec les différents partenaires en lien avec la personne accompagnée.
- L'intégration de l'équipe de gestion locative adaptée au sein des équipes médico-sociales pluridisciplinaires sur les deux sites géographiques distincts.
- Les interventions techniques par le technicien et la coordination des interventions des prestataires extérieurs pour l'entretien et la remise en état des logements.
- L'accompagnement social.

CHIFFRES CLES

- 152 personnes accompagnées
- 133 personnes logées
- Plus de 500 demandes d'interventions techniques
- 40 relogements

LA GESTION LOCATIVE AU SERVICE DU DISPOSITIF

Depuis le début du dispositif la captation s'est effectuée au travers de deux modes de fonctionnement :

Une captation à travers le réseau que la gestion locative a pu créer : agences immobilières, qualité de la relation entretenue avec les propriétaires privés.

Les logements sont des studios, T1, T1 bis. Il s'agit donc essentiellement de **petits logements**.

À titre d'exception, quelques T2.

1 CHEZ SOI « JEUNES »	1 CHEZ SOI CLASSIQUE
7 RESTITUTIONS EN 2022	7 RESTITUTIONS EN 2022
5 CAPTATIONS EN 2022	2 CAPTATIONS EN 2022

ORGANISATION DU DISPOSITIF

<p>Tutelles déconcentrées</p>	 <p>DT31</p>	 <p>DDETS</p>
<p>Membres du groupement</p>	 	
<p>Dispositif</p>		

ACTIVITES 2023

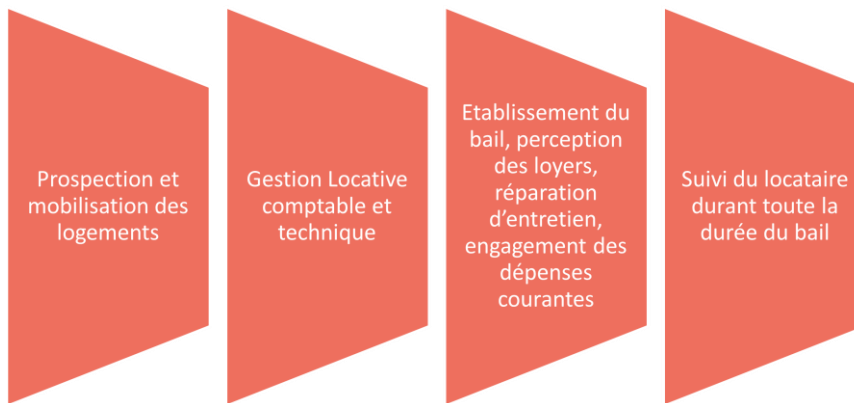
Les dispositifs UN CHEZ SOI D'ABORD Classique et Jeunes se poursuivent et se développent 2023.

L'Agence Immobilière Sociale (AIS) Pays d'Oc est une association loi 1901, créée en 2019. C'est une association professionnelle spécialisée dans la gestion immobilière sociale. Soumise au régime de la loi dite « Hoguet », l'AIS dispose de la carte professionnelle immobilière (n° CPI 3101 2019 000 041 413), délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse.

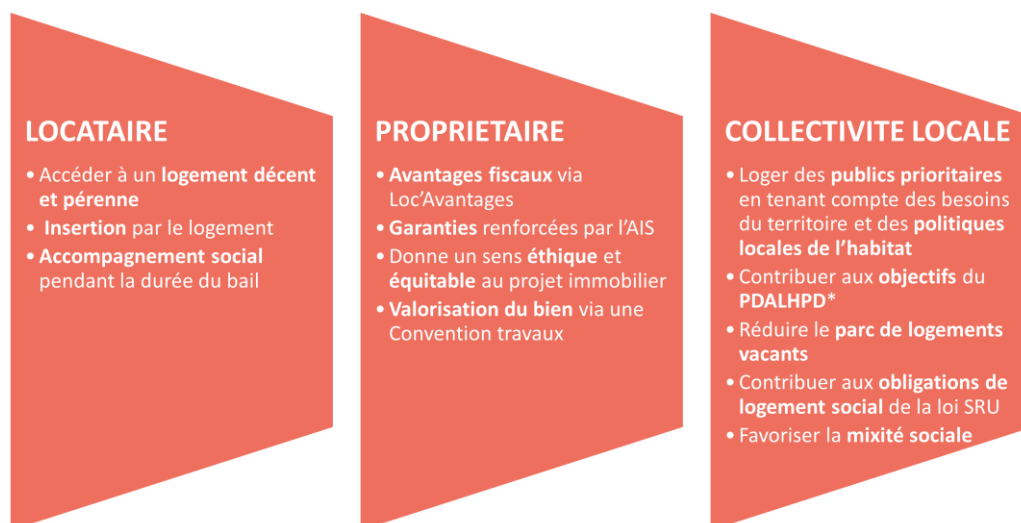
Dans le cadre de la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite loi Molle, elle est titulaire d'un agrément par l'Etat au titre de son activité de gestion sociale et d'Intermédiation Locative au service des personnes en difficulté.

La vocation de l'Agence Immobilière Sociale

- Favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome
- Sécuriser le risque locatif du propriétaire
- Mobiliser des logements du parc privé pour loger les personnes en difficulté
- Proposer des dispositifs adaptés aux propriétaires :



Des avantages pour l'ensemble des parties prenantes



* PDALHPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées

PLAN STRATÉGIQUE 2022-2025

Notre association dispose d'un modèle de développement qui s'inscrit pleinement dans le cadre d'action des politiques publiques. Son organisation par métier et par territoire va lui permettre de s'adapter à la commande publique et de faire preuve d'une extrême réactivité.

Dans un contexte en mouvement permanent, notre association doit adapter son modèle économique et social pour assurer la poursuite de son activité. SOLIHA Haute-Garonne est un acteur de l'économie sociale et solidaire. Si c'est une association, c'est aussi une entreprise.

L'enjeu fondamental est de réussir notre évolution sans renier nos valeurs et notre histoire.

UNE GOUVERNANCE RENOUVELEE

La Gouvernance de l'association se renouvelle tout en fidélisant nos acteurs historiques. Le Conseil d'Administration poursuit son engagement au service des valeurs du mouvement.

SOLIHA Haute-Garonne porte un plan d'action en trois axes :

- L'actualisation du projet stratégique,
- L'adaptation du modèle économique,
- La conduite du changement.

UN NOUVEAU CADRE ADMINISTRATIF ET FINANCIER

En septembre 2022, la désignation du cabinet comptable GENERATION pour une mission de contrôle de gestion pose les bases d'une nouvelle démarche.

Concrètement, il s'agit de travailler sur :

- La sincérité des coûts en expertisant les coûts réels et les objectifs des missions,
- Proposer une approche pour bâtir un modèle équilibré des missions à partir du rapport coût/temps passé,
- Proposer des axes de restructuration et une méthode de travail.

UN PLAN FONCTIONNEL

GIE Garonne-Méditerranée

Regroupant les associations SOLIHA Haute-Garonne / Tarn et Garonne / Méditerranée

Mutualisant les fonctions supports : Direction Générale / Direction Ressources Humaines / Direction Administrative et Financière / Direction Communication / Direction Systèmes d'Information

Informatique

Déploiement de la solution HAPY à tous les métiers

Déploiement du pack OFFICE 365

Finance & Gestion

Déploiement de la comptabilité analytique

Mise en œuvre des centres de profit par mission

Procédures et process de suivi d'analyses

financières

Mission contrôle de gestion par le cabinet comptable GENERATION

Ressources Humaines

Repositionnement des métiers et des fonctions dans le cadre de la nouvelle Convention

Collective

Démarche RSE

UN PLAN OPERATIONNEL

LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

La précarité énergétique
Les vulnérabilités
L'adaptation du logement

LA CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRES

Le traitement des copropriétés
La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI)
Les études et l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

L'INGÉNIERIE SOCIALE

Le Logement d'abord
L'hébergement d'insertion
Les publics réfugiés

LA GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

La gestion immobilière
Le savoir habiter
La médiation locative et sociale

SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

HAUTE-GARONNE

SOLIHA Haute-Garonne

Immeuble le Dorval –
1 place Mendès France
31 400 TOULOUSE



05 62 27 51 50



soliha31@soliha31.fr



**SOLIHA, MON
ACCOMPAGNATEUR
RÉNOV'**
L'énergie nécessaire
à votre projet

