



# Convention d'Objectifs

Bilan  
année 2021



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
GIRONDE

<b>Préambule</b>	<b>p 3</b>
<b>I- Une offre de logements à loyers maîtrisés</b>	<b>p 3</b>
1. Favoriser le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés par la valorisation d'une gestion locative sociale	
2. Animation du guichet unique : « Plateforme Louer Clé en Main »	
3. L'accompagnement des propriétaires bailleurs en conventionné très social	
4. L'offre de logements à loyers maîtrisés en 2021	
<b>II- Un habitat adapté aux besoins et aux usages</b>	<b>p 14</b>
1. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap	
2. Notre intervention dans le fonctionnement du Pôle Ressource	
3. Notre intervention dans le cadre de la rénovation thermique des logements	
<b>III- Un habitat digne pour tous</b>	<b>p 30</b>
1. Le travail partenarial de SOLIHA Gironde	
2. La lutte contre le mal logement	
<b>IV- Des dispositifs durables d'accès au logement</b>	<b>p 32</b>
1. La plateforme SARE « en devenir »	
2. Le programme DEPAR avec la Poste	

# Préambule

En accompagnant les politiques de l'Etat et des collectivités locales, mais aussi en facilitant la vie de chaque particulier dans son logement, SOLIHA Gironde s'attache à construire de nouvelles solidarités locales au service de l'homme dans son habitat, son environnement et son cadre de vie.

A partir de son expérience du mal-logement, d'une méthodologie particulière basée sur l'écoute, les solutions techniques tiennent compte des exigences de chacune des parties, conciliant fonction sociale et rendement économique, qualité de vie sociale et enjeux environnementaux.

## *Une approche globale pour une réponse personnalisée*

Améliorer et réhabiliter l'habitat suppose de prendre en compte des facteurs aussi divers que les besoins des occupants, leur état de santé, leurs ressources, l'architecture de l'immeuble ou sa localisation...

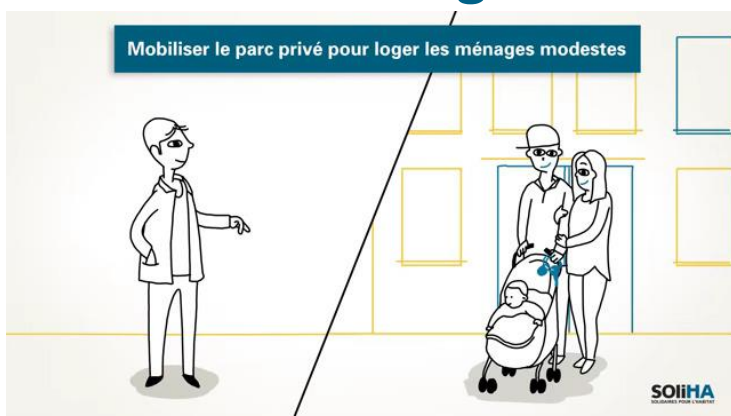
C'est pourquoi SOLIHA Gironde a la spécificité d'intervenir de façon globale, en proposant un accompagnement personnalisé et en maîtrisant simultanément les aspects sociaux, environnementaux, techniques, administratifs, juridiques et financiers des actions conduites, grâce aux compétences pluridisciplinaires de ses salariés (travailleur social, urbaniste, technicien, conseiller habitat, gestionnaire immobilier...).

De par ses compétences et ses missions, SOLIHA Gironde est reconnu comme **Service d'Intérêt Economique Général**, qualité confirmée en 2010 et renouvelée en 2016, puis tout récemment en avril 2022, en tant qu'organisme agréé par l'Etat par arrêtés préfectoraux:

- Agrément ingénierie sociale, financière et technique
- Agrément intermédiation locative et gestion locative sociale

Le présent bilan fait état des différentes actions menées par notre association sur l'exercice 2021.

## I- Une offre de logements à loyers maîtrisés



Dans le cadre de leur politique de l'Habitat, les partenaires de SOLIHA Gironde souhaitent orienter leurs actions en direction de la lutte contre le mal logement et la promotion du loyer maîtrisé, dans une perspective de développement durable et de diversification de l'offre sociale.

Depuis 2019, ces actions sont renforcées dans le cadre du dispositif « Logement d'Abord », pour lequel Le Conseil Départemental et Bordeaux Métropole ont proposé une réponse conjointe. Les deux partenaires se sont engagés à

développer la mobilisation du parc locatif privé, afin de développer l'offre locative sociale et très sociale au bénéfice des ménages les plus fragiles (sans abris ou mal logés).

Ainsi, il s'agit sur l'ensemble du territoire de :

- Développer l'accès au logement des personnes fragiles, en favorisant de véritables parcours résidentiels et en veillant aux équilibres territoriaux
- Promouvoir le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé, en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements
- Lutter contre les différentes formes de mal logement (insalubrité, indécence)
- Maintenir le parc locatif très social privé existant en accompagnant les propriétaires bailleurs à entretenir les logements conventionnés.
- Promouvoir l'habitat durable, accessible aux plus démunis.

Dans cet objectif, SOLIHA Gironde s'engage à mobiliser l'ensemble de son équipe pour sensibiliser et inciter les propriétaires bailleurs privés à apporter leur patrimoine pour accueillir les populations les plus démunies. Pour ce faire, les équipes de chargées d'opérations, que ce soit dans les programmes animés ou en diffus, s'associent et assistent les chargés de développement de l'Agence Immobilière Sociale pour repérer et capter un parc de logement accessible et adapté aux populations les plus fragiles. Notre équipe apporte son appui par :

- Des conseils et un accompagnement individualisé pour faciliter ces démarches
- Des informations sur les aides financières et la défiscalisation applicables aux revenus locatifs
- La possibilité de bénéficier d'une tranquillité de gestion au quotidien assurée par des professionnels
- L'appui d'une équipe dédiée à la réalisation de travaux éligibles aux aides des différents financeurs pour développer un parc performant économe et accessible économiquement aux plus démunis.

Toutes les informations, les conseils et l'assistance technique et financière seront apportés aux propriétaires bailleurs pour développer l'offre locative adaptée, que ce soit à travers le conventionnement avec ou sans travaux.

## 1. Favoriser le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés par la valorisation d'une gestion locative sociale



Bien que des aides attractives soient proposées aux propriétaires bailleurs privés acceptant de conventionner leurs logements (conventionnement avec ou sans travaux), ces derniers sont parfois frileux pour se lancer dans ces dispositifs, au vu des différentes contraintes qui leur sont imposées en contrepartie.

Loger des populations fragiles socialement et / ou financièrement est souvent considéré par les propriétaires comme un risque important d'impayés de loyer ou de dégradation du logement. L'équipe de SOLIHA Gironde, à travers son Agence Immobilière Sociale (SOLIHA AIS antenne Gironde), les rencontre et les conseille, afin de leur apporter tout l'éclairage nécessaire sur les conditions de mise en location. Ainsi, des informations précises leur sont notamment transmises sur les garanties et la sécurisation apportée par une gestion locative professionnelle, aguerrie aux différentes problématiques pouvant être rencontrées, en privilégiant la méthode de prévention par un suivi régulier et constant des familles.

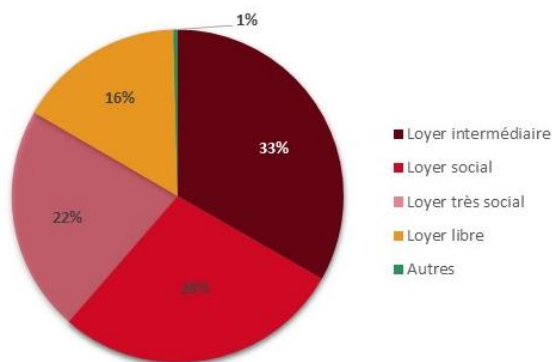
Ce travail permet de développer la captation de logements accessibles au plus grand nombre de ménages sur l'ensemble du territoire girondin.

Ainsi, le parc locatif géré par SOLIHA AIS sur le territoire de la Gironde, pour l'année 2021, comptabilise 505 mandats, soit une augmentation de 11% du nombre de mandats depuis 2020 et + 45% en 3 ans. Le parc se répartit comme suit :

- **32 %** de logements en agglomération,
- **66 %** de logements en zone rurale,



En 2021, plus de **1 065 personnes** occupent un logement AIS ou y sont entrées au cours de l'année. On comptabilise 70 % de personnes isolées ou de familles monoparentales et 56% des ménages en situation de précarité.



50% du parc de l'AIS est constitué de logements sociaux et très sociaux et le parc de **logements conventionnés** représente ainsi **83%** des logements gérés par l'AIS en 2021.

On note une progression régulière des logements en loyer intermédiaire atteignant 33% du parc de l'AIS en 2021, contre 28% en 2019.

La mise en œuvre du dispositif « **Louer abordable** » ou **Loi Cosse**, applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, encourage en effet très fortement les propriétaires bailleurs à conventionner leur logement en loyer intermédiaire, puisqu'ils bénéficient d'un avantage fiscal

identique à un conventionnement en loyer social et très social, tout en pratiquant un plafond de loyer supérieur. L'AIS constate donc une augmentation significative des logements en conventionnement intermédiaire depuis les trois dernières années. Si ce type de loyer ne peut certes être accessible aux ménages les plus démunis, il a cependant l'avantage de pouvoir proposer un montant de loyer restant abordable dans les zones les plus tendues, comme la métropole bordelaise.

Toutefois, le dispositif fiscal évoluant en mars 2022, il est fort probable que cette tendance soit amenée à évoluer. Une analyse de la dynamique de captation et des produits engrangés sera donc menée tout au long de 2022.

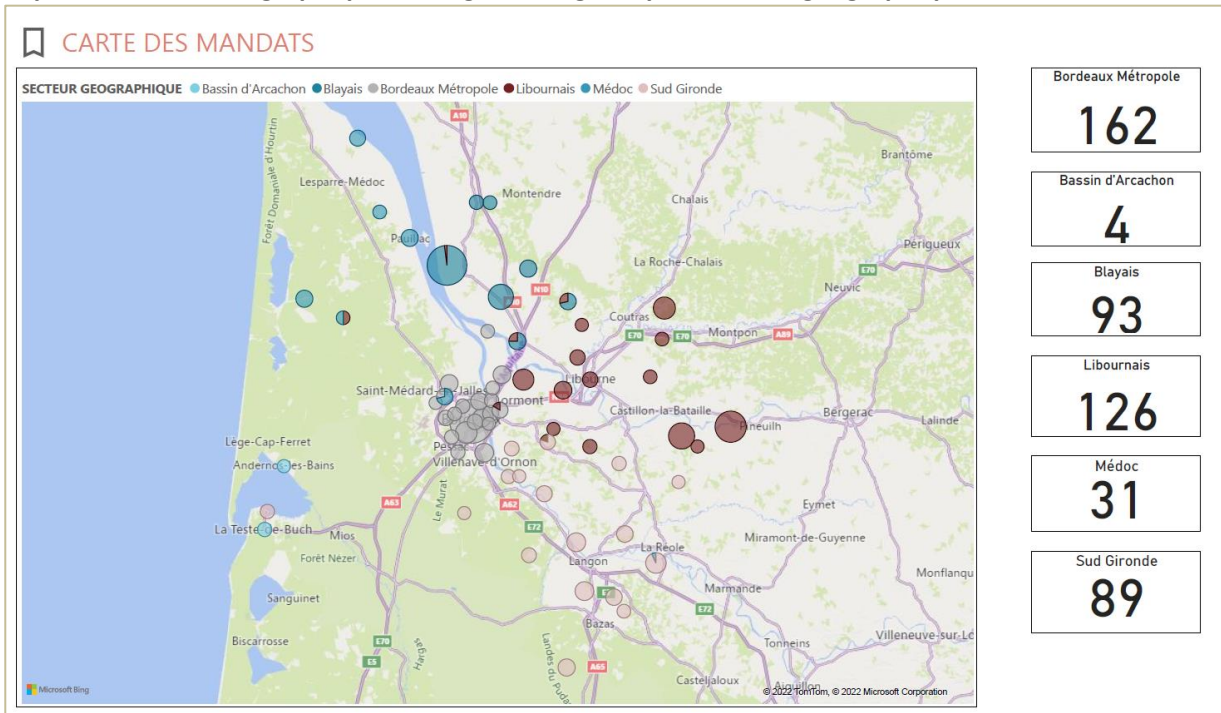
En 2021, la répartition sur l'ensemble du Département s'effectue comme suit :

- Bordeaux Métropole : 162 mandats (dont 80 sur la ville de Bordeaux),
- Bassin d'Arcachon : 4 mandats,
- Haute Gironde : 93 mandats,
- Médoc : 31 mandats,
- Libournais : 126 mandats,
- Sud Gironde : 89 mandats.

Les 2 secteurs les plus dynamiques en terme de captation, se concentrent sur la métropole et le territoire du Libournais et plus particulièrement le secteur de Sainte Foy. Cela correspond à une optimisation facilitée par le régime de défiscalisation sur ces territoires, compte tenu du marché immobilier, ainsi qu'à la forte activité des dispositifs animés d'amélioration de l'habitat.



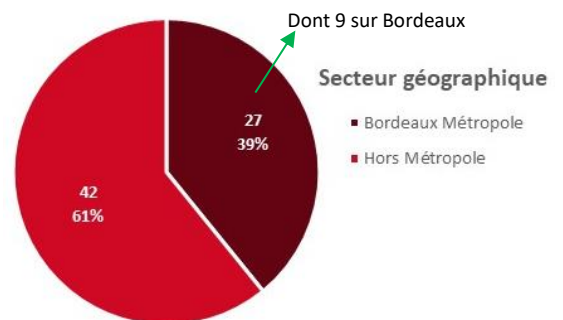
## Représentation cartographique des logements gérés par secteurs géographiques



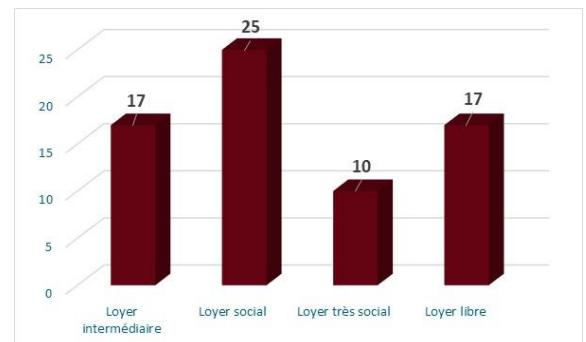
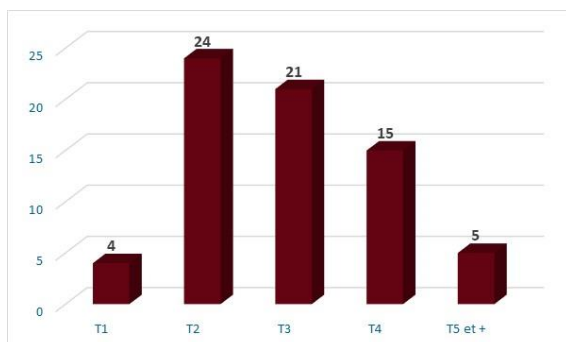
Sur l'année 2021, **69 nouveaux mandats** ont été captés (67 en 2020).

L'année 2021 s'est déroulée à l'identique de 2020, avec une dynamique de captation mitigée. Les propriétaires se posaient beaucoup de questions avec un délai de passage à l'acte plus long. Un certain nombre de propriétaires, avançant en âge ont également souhaité vendre leur patrimoine. On a cependant constaté une accélération de la captation sur la fin de l'année avec l'annonce gouvernementale de changement du dispositif de défiscalisation, pouvant être moins intéressant pour certaines catégories de propriétaires.

La répartition des nouveaux mandats captés est la suivante :

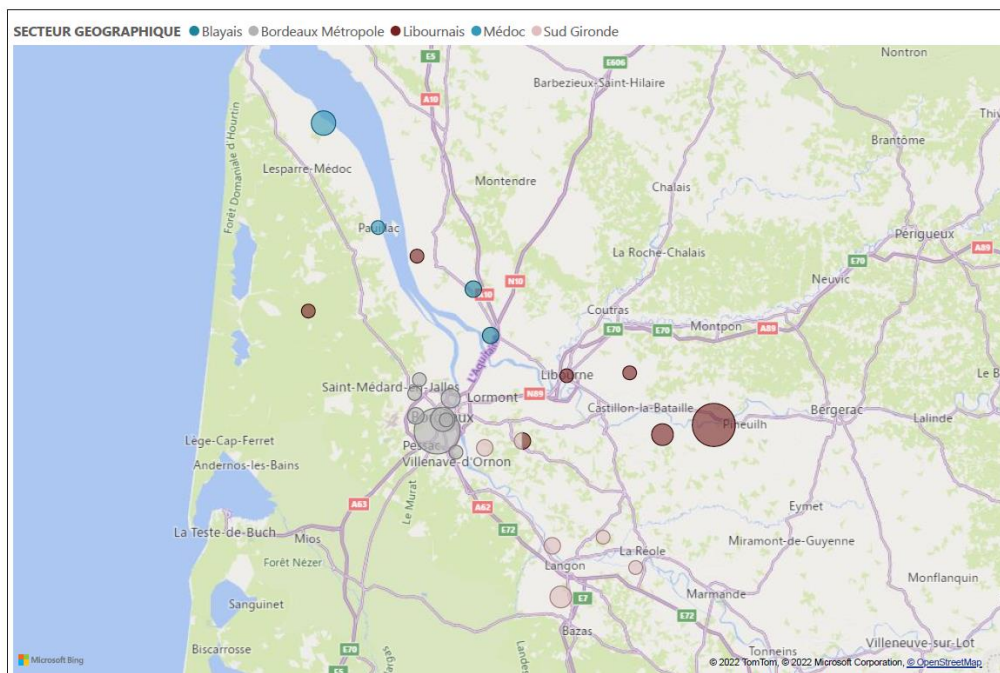


### Typologie des logements



### Produits logements

## 📄 CARTE DES MANDATS



Bordeaux Métropole  
**27**

Blayais  
**4**

Libournais  
**21**

Médoc  
**6**

Sud Gironde  
**11**

## 2. Animation du guichet unique : « Plateforme Louer Clé en Main »

En 2018, suite à l'appel à manifestation d'intérêt de l'Etat dans le cadre du « **Plan quinquennal pour le Logement d'Abord** », **Bordeaux Métropole et le Conseil Départemental** ont déposé leur Candidature conjointe, qui a été retenue.

Les objectifs sont :

- ➔ D'augmenter la captation de logements du parc privé à des fins sociales et le conventionnement ANAH
- ➔ De réserver une partie de ce parc aux ménages sans logement
- ➔ **150 logements à capter /an en conventionnés LCS ou LCTS**

Bordeaux Métropole	100 logements
Département (hors BM)	50 logements
- ➔ **Dont 75 logements à capter /an fléchés Logement d'Abord**

Bordeaux Métropole	50 logements
Département (hors BM)	25 logements

En mai **2019** : Lancement opérationnel de Louer clé en main, avec pour mission :

- ➔ **La prospection**
- ➔ **La prise de contact** : permanences téléphoniques, mail
- ➔ **L'aide à la décision** (information, simulations financières)
- ➔ **La visite du logement**
- ➔ **L'orientation du propriétaire** vers le bon interlocuteur
- ➔ **L'accompagnement administratif des propriétaires** pour le conventionnement sans travaux (CST)

## ➔ Les actions menées en 2021 par l'équipe de l'AIS antenne Gironde

### ➔ **Suivi dossiers propriétaires : convention ANAH à terme en 2020**

- Préparation, publipostage, envoi du courrier
- Retour positif de la démarche : alerte sur échéance, informations /LCEM
- Appelants : pas de souhait de réengagement par la loi Cosse, arrêt de conventions ANAH, ou prolongement de la convention d'origine (Besson, Borloo, ...)

### ➔ **Préparation du publipostage courrier 2021 : 172 propriétaires**

### ➔ **Rencontre avec l'ADIL Ile de La Réunion pour un partage d'expérience et d'échange de pratiques**

### ➔ **De nouvelles associations rencontrées :**

- Fondation Abbé Pierre
- Institut Don Bosco
- France Horizons
- France Terre d'Asile
- L'association Cité Béthanie (Caritas)

### ➔ **Les élus de la commune de Langon : réunion de présentation du fonctionnement de la plateforme de captation Louer Clé en Main, en partenariat avec l'AIVS Le Prado.**

### ➔ **Forum de l'habitat à la CC de Montesquieu en septembre 2021**

### ➔ **Réunions d'échange trimestrielles avec Bordeaux Métropole et LE PRADO**

### ➔ **Réunion COPART en septembre 2021**

### ➔ **Réunion LCEM/Nexity en aout 2021 en vue d'un partenariat**

## ➔ La mobilisation de la plateforme durant la semaine du Logement d'abord :

Une semaine de mobilisation a eu lieu du 11 au 17 octobre 2021, dans le cadre de la semaine du Logement d'Abord, initiée par le Mouvement Soliha. Plusieurs actions de communication ont ainsi été mises en œuvre à l'échelle nationale (émissions de radio, inaugurations de pensions de famille, tables rondes, colloques, etc.), et relayées au niveau local par les associations Soliha.



L'AIS Nouvelle Aquitaine, antenne Gironde, s'est mobilisée durant cette semaine en interviewant, sous forme de podcasts, deux propriétaires bailleurs et une association (Cité Béthanie) titulaire d'un logement en sous-location, qui ont accepté de témoigner de leurs expériences locatives sur Bordeaux Métropole au cours de l'année 2021. Quatre podcasts réalisés par Soliha, et renommés « Socast », ont été diffusés sur le site de Soliha Nouvelle Aquitaine, puis relayés sur le site internet de Bordeaux Métropole.



## ➔ Les actions de lutte contre la vacance des logements sur Bordeaux Métropole :

La campagne de communication a démarré au mois de juillet 2021, elle vise à l'envoi de 4329 courriers de sensibilisation aux PB possédant des logements vacants de plus de 2 ans, sur l'ensemble de Bordeaux Métropole (dont 2679 sur la ville de Bordeaux). Cette campagne se déroulera sur plusieurs mois.

Durant l'année 2021, 3 envois ont eu lieu sur les thèmes suivants :

- habitat indigne hors OPAH (221 courriers)
- périmètre OPAH RU (129 courriers)
- périmètre OPAH sans habitation indigne (600 courriers)

Ce sont ainsi 950 courriers qui ont été transmis aux PB sur l'année 2021 par le service Habitat de Bordeaux Métropole.

Dans le cadre de cette campagne de sensibilisation, un outil informatique a également été mis en place via l'outil Air Table.

La base de données recensant les informations relatives aux logements vacants (contacts propriétaires bailleurs, adresse des logements vacants, année de construction, etc.) ont été transmises par le centre des impôts.

Suite à l'envoi des courriers par Bordeaux Métropole, la plateforme LCEM est chargée de renseigner et relancer les PB ciblés dans le cadre de ces envois, puis de mettre à jour la base de données informatique. Les PB désireux de réaliser des travaux de rénovation sont redirigés vers l'opérateur en charge de l'OPAH sur le secteur de la métropole.

## ➔ Bilan d'activité LCEM (d'avril 2019 à décembre 2021)

Le tableau, ci-après, recense les valeurs du 01/04/19 au 31/12/21.

Sur un total de 370 contacts, SOLIHA AIS a réalisé 259 simulations financières, soit 70 %. Les 30 % restant (111 contacts) correspondent à des personnes souhaitant effectuer des travaux de rénovation ou ayant un projet d'achat immobilier. Dans le cas d'une demande de renseignement au sujet de travaux, le contact est relayé auprès de l'opérateur du territoire concerné.

La part de contacts Louer Clé en Main représente 30 % du nombre total des contacts SOLIHA AIS.

Période : avril 2019 à décembre 2021	AIS Soliha Valeurs au 31/12/2020		AIS Soliha Valeurs au 01/09/2021		AIS Soliha Valeurs au 31/12/2021	
	Bordeaux Métropole	Gironde (hors BM)	Bordeaux Métropole	Gironde (hors BM)	Bordeaux Métropole	Gironde (hors BM)
Nbre de contacts : propriétaires (LCEM et AIVS ou AIS) :	161		225		370	
* téléphoniques	124		176		309	
* mails	37		27		36	
* autres (forum du logement...)			2		5	
* dont nbre de propriétaires ayant sollicité LCEM	63		98		109	
Nbre de contacts : personnes en recherche (LCEM)	116		127		130	
Nbre de visites de logements	139		219		224	
Nbre d'accompagnement individualisés (notamment simulations financières)	141		225		259 (dont 17 pour 3 PB)	
Nbre de logements captés CAT	7	25	9	39	11	42
- dont LCTS	5	5	7	8	7	11
- dont LCS	1	10	1	18	3	18
- dont LI	1	10	1	13	1	13
Nbre de logements captés CST	24	59	35	77	35	86
- dont LCTS	0	5	0	6	0	7
- dont LCS	1	20	8	31	8	38
- dont LI	20	34	27	40	27	41
Nbre de logements captés en loyer libre	12	7	34	14	34	14
* dont nb de logements via LCEM (tous logements confondus : CAT, CST, LI, LCS ...)	13	1	17	4	19	4
Nbre de logements proposés aux associations LCEM	5	1	9	8	9	8
Nbre de mandats IML	43	91	70	140	80	150
Nbre de sous location	4	0	6	2	6	2
Nbre de locataires orientés par la PTA	1	0	1	0	1	0
Nbre de logements Logement d'Abord (Public très précaire à la rue)	10	2	11	2	13 dont 1 relocation	5 dont 3 relocations
Dont Nbre de logements Logement d'Abord Public très précaire à la rue + sous location	13	2	5	1	5	1

### 3. L'accompagnement des propriétaires bailleurs en conventionné très social

Le Conseil Départemental apporte son aide financière à notre association, afin d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches administratives de livraisons et de relocations de leurs logements financés au titre du Programme Social Thématique (accompagnement au montage des dossiers FSL, CAF, rédaction du bail, réalisation de l'état des lieux d'entrée, récupération des différents diagnostics techniques, conseils sur éventuels travaux d'amélioration du logement, accueil du locataire...).

Ainsi, en 2021, nous avons réalisé :

- ➔ **7 livraisons**, ayant abouti à **7 mandats de gestion pour l' AIS SOLIHA**
- ➔ **8 situations de relocation** qui ont fait l'objet d'une attribution par le Conseil Départemental de la Gironde, suite au départ des locataires en place.

Analyse de l'accompagnement de ces situations

- ➔ **Etat des Lieux Sortant :**  
SOLIHA AIS a été sollicité pour **8 EdL sortant**
  - **1 EdL hors gestion**
  - **7 EdL en gestion AIS**
- ➔ **Etat des Lieux Entrant :**  
SOLIHA AIS a effectué **5 EdL entrant**
  - **1 EdL hors gestion**
  - **4 EdL en gestion AIS**

#### ➔ Relationnel avec les propriétaires

L'accompagnement pour cette mission est toujours autant apprécié par les propriétaires bailleurs.

La plupart des mises en location et relocations effectuées par Soliha AIS Nouvelle Aquitaine sont ainsi des logements faisant l'objet d'un mandat de gestion.

Le premier contact avec les propriétaires bailleurs a généralement lieu au moment de la livraison de leur logement, donnant lieu à la signature d'un mandat de gestion dès la première mise en location. On note en effet que toutes les livraisons effectuées par Soliha AIS Nouvelle Aquitaine sur l'année 2021 ont été réalisées via un mandat de gestion.

Il arrive également parfois que des propriétaires bailleurs contractualisent un mandat de gestion avec Soliha AIS Nouvelle Aquitaine dans le cas d'une relocation, lorsque ces derniers souhaitent déléguer les missions d'état des lieux, de rédaction de bail, de visites et de gestion locative au quotidien, pour des raisons personnelles (médicales notamment) ou suite à une mauvaise expérience locative.

Les missions de Soliha AIS Nouvelle Aquitaines dans le cadre de la livraison ou relocation des logements très sociaux sont notamment les suivantes :

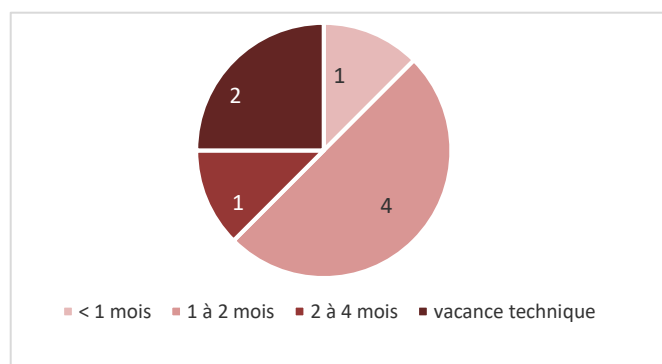
- ➔ Réalisation de l'état des lieux avec le propriétaire et le locataire
- ➔ Rédaction du bail pour les entrées dans les lieux
- ➔ Réalisation des démarches administratives nécessaires auprès du FSL et de la CAF ou MSA pour le versement des aides au logement directement au propriétaire

La gestion locative est ensuite assurée directement par le propriétaire si ce dernier n'a pas conclu de mandat de gestion, ou bien par l' AIS Soliha Nouvelle Aquitaine, dans le cadre de la signature d'un mandat de gestion en intermédiation locative.

### ➔ Les situations de vacance des logements

En moyenne, les relocations des logements très sociaux ont lieu dans un délai de 1 à 2 mois après le départ du dernier locataire.

#### Répartition de la vacance dans la relocation des logements très sociaux en 2021 :



Ces délais peuvent parfois être rallongés en cas de nécessité de travaux, ou bien suite au désistement de certaines candidatures, qui sont parfois également positionnées sur d'autres attributions de logements sociaux.

Il est à noter que les vacances supérieures à 3 ou 4 mois font parties des « vacances techniques » pour cause de travaux importants.

## 4. L'offre de logements à loyers maîtrisés en 2021

SOLIHA Gironde sollicite l'ensemble de son réseau de partenaires pour promouvoir le développement de l'offre de logements conventionnés. Ainsi, Les propriétaires nous sont souvent orientés par l' ANAH, l' ADIL, les architectes, les maîtres d'œuvre ou les artisans, ainsi que par des connaissances qui ont déjà réalisé des opérations, accompagnées préalablement par nos équipes.

En parallèle, on favorise le déploiement de l'information par tous les canaux de communication qui s'offrent à nous et notamment notre site internet, le site de notre Union Régionale, ainsi que sa page facebook, ou encore le site de la fédération SOLIHA. Nous accentuons les efforts sur la diffusion de témoignages (articles ou vidéos) valorisant les opérations réalisées.

La diffusion de l'information passe également par la mobilisation des acteurs de terrain, qu'il s'agisse des institutionnels, en rapport avec les propriétaires, ou encore des acteurs locaux du monde économique et des professionnels de l'immobilier ou du bâtiment. Ainsi, chaque année, nous programmons des temps de rencontre sur l'ensemble du territoire girondin.

### ➔ Les actions auprès des propriétaires bailleurs en diffus

En 2021, nous avons mené **20 entretiens téléphoniques** avec des propriétaires intéressés pour remettre en état des logements réservés à la location. Le but est de capter l'intérêt du propriétaire et d'obtenir un rendez-vous pour préciser son projet. Lors des entretiens téléphoniques, nous indiquons :

- Le principe et le niveau des différentes subventions,
- Les typologies de loyers possibles et leur montant,
- L'éligibilité des projets (type de travaux, planning envisagé, occupation actuelle...),
- Les documents minimum nécessaires pour instruire un dossier de demande de subventions.

Nous avons réalisé **des études financières pour une dizaine de propriétaires** suite à une rencontre dans nos locaux.

Cette étape consiste à :

- Prendre connaissance précisément du projet,
- Analyser les plans d'état des lieux et ceux du projet, étudier en commun les contraintes d'aménagement (pièces, surfaces, agencement...) et préciser les critères imposés par les différents financeurs,
- Prendre en compte les contraintes et exigences techniques et thermiques. (Isolation, typologie de chauffage...),
- Cerner le budget d'investissement,
- Réaliser sur les bases précédentes un ensemble de simulations financières permettant au propriétaire de connaître le montant des subventions par type de loyer choisi, le montant du reste à charge et son financement par prêt bancaire, le niveau des loyers générés, le bilan pluriannuel sur la durée du conventionnement,
- Informer sur les dispositifs fiscaux dont il peut bénéficier.

Parmi les propriétaires rencontrés, certains sont en cours d'achat et nous leur faisons différentes simulations en comparant les loyers libres sans subvention de l'ANAH et les loyers conventionnés (Loyers intermédiaires, conventionnés social ou conventionnés très social).

### ↪ Les projets de propriétaires bailleurs déposés en 2021

Sur la totalité du territoire Girondin, en diffus et programmes animés, nous avons obtenu les accords de financements pour **44 logements** (à comparer aux 24 logements en 2020). Ils sont composés comme suit :

7 LCTS	14 T1/T2
17 LCS	18 T3
20 LI	9 T4
	3 T5

Ces projets représentent un total de travaux de 3 124 K€, pour un montant de subventions de plus de 1 220 K€, soit un financement de 39% en moyenne.



Avant travaux



Après travaux



## II- Un Habitat adapté aux besoins et aux usages



### 1. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap

*La vieillesse, la maladie ou les accidents de la vie réduisent parfois l'autonomie. Depuis sa création en 1955, SOLIHA Gironde assure une mission d'assistance auprès des personnes âgées et handicapées.*

*De 1955 à 1975, des équipes de jeunes bénévoles du lycée GRAND LEBRUN se rendaient au domicile des personnes âgées démunies, pour effectuer des travaux de peinture, de pose de tapisserie et de réfection de plâtre.*

*Avec les mises en place des fonds d'action sociale des différentes caisses de retraite, des financements du parc privé et de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), l'assistance s'est professionnalisée et SOLIHA Gironde est devenu un partenaire privilégié des personnes âgées et/ou en situation de handicap qui souhaitent améliorer leur logement ou l'adapter à leur vieillissement ou leur handicap.*

#### ➔ Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

Agir sur l'adaptation, l'accessibilité d'un logement et en améliorer le confort contribue à favoriser le maintien à domicile de la personne âgée.

Conventionné par l'ensemble des fonds d'action sociale des caisses de retraite, SOLIHA Gironde connaît bien le public retraité et lui apporte son expérience.



Conventionné par l'ensemble des fonds d'action sociale des caisses de retraite, SOLIHA Gironde connaît bien le public retraité et lui apporte son expérience.

Le travail peut s'effectuer avec les CLIC de la Gironde, les évaluateurs de l'APA et de la CARSAT, les associations d'aide à domicile, les

ergothérapeutes des associations d'handicapés ou de centres de rééducation ou de convalescence, les services de soins à domicile et les services de tutelle qui sont souvent de bons relais et des facilitateurs de traitement des dossiers.

En 2016, SOLIHA Gironde a recruté un **ergothérapeute** spécialiste des questions d'adaptation du logement au vieillissement et qui réalise les diagnostics santé et le montage des dossiers autonomie.

### ➔ Les Ateliers Bien Chez Soi



Dans le cadre d'**actions de prévention** auprès des séniors financés par les régimes de retraite, nous animons depuis 2015 **les ateliers « bien chez soi »** qui permettent sous une forme participative entre retraités et animateurs, de découvrir des conseils pour prévenir les risques liés à l'environnement du domicile, des conseils sur les gestes et postures et aides techniques et des astuces simples et efficaces pour économie son énergie.

Ces ateliers comprennent une réunion d'information animée par le **SEFA** (service enfants familles d'Aquitaine) et **4 modules** pour des petits groupes d'une **douzaine de participants** animés par les professionnels de SOLIHA.

#### Séances



Conférence Atelier Bien chez soi avec SOLIHA



Pour un logement pratique et confortable, un habitat durable



Être bien chez soi

### **MODULE 1 : pour un logement pratique et confortable**

Conseils et astuces, pièce par pièce.  
Ce module est animé par notre CESF

### **MODULE 2 • : Les gestes et postures au quotidien, le secret des accessoires innovants**

Ce module est animé par notre ergothérapeute

### **MODULE 3 : l'habitat durable : pour un logement sain, respirable, sécurisé, confortable et économe**

Ce module est animé par nos conseillers en énergie

**MODULE 4 L'aménagement de la maison et les financements existants** : comment se faire accompagner dans son projet. Ce module est animé par notre CESF

### **DECLINAISON DE L'ATELIER BIEN CHEZ SOI EN LIGNE**



**L'atelier BIEN CHEZ SOI AVEC SOLIHA, normalement réalisé en présentiel, au vu du contexte sanitaire actuel et de la digitalisation des activités, vient d'être décliné en version dématérialisée par la Fédération Nationale SOLIHA.**

Le but n'est pas de remplacer les ateliers présentiels mais bien d'offrir une prestation complémentaire permettant de poursuivre cet atelier auprès des seniors dans ce contexte et de disposer d'une offre alternative en ligne à l'avenir. L'offre nationale permet de mettre à disposition une solution clé en main aux associations locales.

**Une charte** atelier « Bien chez soi avec SOLIHA » a été constituée par la Fédération afin de définir le mode de fonctionnement que doivent adopter les associations SOLIHA pour bénéficier de l'offre nationale de l'atelier en ligne « Bien chez soi avec SOLIHA ».

L'équipe d'animateurs de SOLIHA Gironde suit une formation pour animer ces ateliers dématérialisés dès 2021.

### **UNE IDENTITE DEDIEE A L'ATELIER BIEN CHEZ SOI AVEC SOLIHA**

Pour marketer cette offre et avoir des outils optimisés pour une animation en distanciel, une identité dédiée à cet atelier a été créée.

Objectifs :

- ➔ Renforcer la notoriété de ces ateliers,
- ➔ Dynamiser les séances de visio-conférence.

De plus, la marque « Bien chez soi avec SOLIHA » a été déposée à l'INPI et appartient à SOLIHA.

Cette identité pourra être conservée pour les ateliers présentiels

En 2021, nous avons animé **2 ateliers en ligne** lors du 1<sup>er</sup> semestre et **11 ateliers** en présentiel lors du 2<sup>ième</sup> semestre. **Plus de 80 retraités ont participé à ces ateliers.**

## ↳ Les tournées du « truck »



Le Truck SOLIHA sillonne depuis le début 2018, les routes, les centres villes et les places de Villages de l'Aquitaine. Cet outil itinérant permet d'aller au plus proche des habitants.

Véritable show-room mobile, le Truck sert à favoriser le maintien et l'autonomie à domicile. Il s'agit d'un camion aménagé présentant les travaux d'adaptations possibles et des aides techniques afin de mieux vivre chez soi.

Pensé comme une maison ambulante et parfaitement adapté à l'accueil du public, y compris à mobilité réduite, cet outil permet de tester ce qu'il est possible d'intégrer dans son logement : adaptation de la cuisine, de la salle de bain, outils domotiques, astuces techniques... tout est concentré dans cet utilitaire accessible à tous !

A son bord, l'équipe SOLIHA, spécialiste de l'adaptation des logements, accueille les personnes pour des temps d'animation collective basés sur la mise en situation et la démonstration de solutions

simples et faciles à mettre en œuvre dans son logement. L'équipe informe les publics rencontrés sur la mobilisation d'aides aux travaux auprès des différents organismes financeurs comme l'Anah et les caisses de retraites.

En 2021 nous nous sommes déplacés dans **7 communes** pour des journées dédiées aux seniors.

**80 personnes nous ont rencontrés autour du Truck.**

En 2021 nous avons également diversifié nos interventions :

Notre ergothérapeute est intervenu auprès des 45 étudiants de l'institut d'ergothérapie de Bordeaux pour leur présenter les missions de SOLIHA et présenter des situations concrètes en utilisant le truck sur 2 après midi.



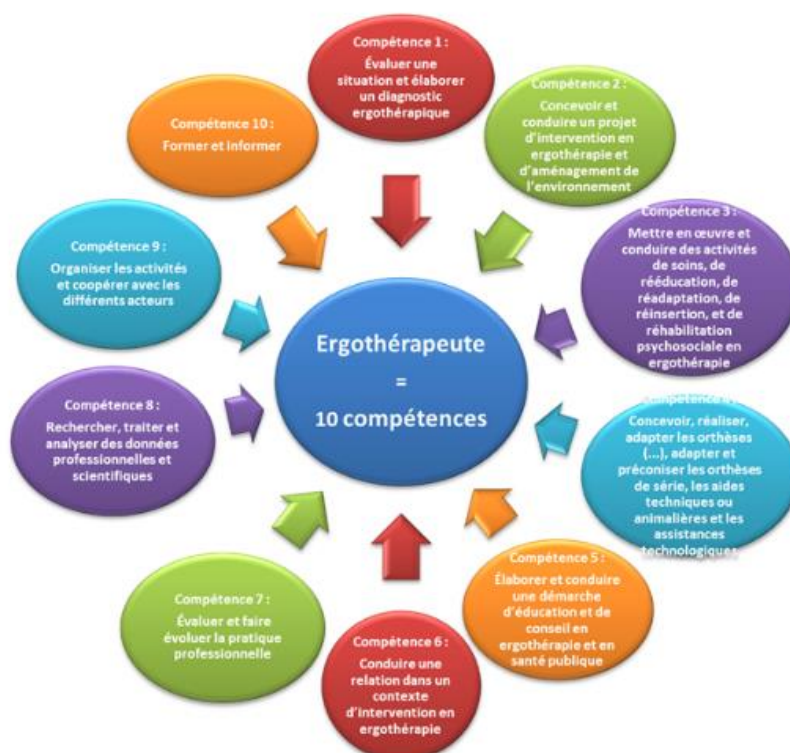


## L'OBJECTIF DE LA FORMATION :

L'institut de formation en Ergothérapie du Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Bordeaux prépare au diplôme d'État d'ergothérapeute, titre exigé pour exercer cette profession, selon l'arrêté du 5 juillet 2010 (numéro RNCP 18363).

La formation permet d'acquérir les dix compétences requises pour l'obtention du Diplôme d'État d'Ergothérapeute, et son exercice dans les différentes activités inhérentes aux missions d'un ergothérapeute. La formation permet de former des professionnels de santé compétents, autonomes, responsables et réflexifs.

Pour obtenir le diplôme d'État d'Ergothérapeute, **la maîtrise des 10 compétences est nécessaire à l'exercice du métier est requise.**





## ➔ Notre participation aux manifestations dédiées aux personnes âgées

En 2021 SOLIHA Gironde est intervenue lors de **3 manifestations** ou auprès de professionnels travaillant avec des personnes âgées ou handicapées pour présenter les missions de SOLIHA, la programmation des ateliers « bien chez soi » et notre truck:

### ➤ **Salon Logement Séniors et maintien à domicile à Bordeaux le 21 et 22 octobre 2021**

Lors de ce salon, outre notre stand de présentation de SOLIHA, nous avons animés **plusieurs conférences sur le bien vivre chez soi** en indiquant les différentes missions et actions de SOLIHA auprès des logements des personnes retraitées. Ce salon étant jumelé à un salon de Thalasso et de Cures Thermales, la fréquentation a été importante et nous avons accueilli plus de 80 personnes.

### ➤ **Salon Longevity le 6 juillet 2021**



Lors de ce forum nous avons pu sensibiliser des professionnels aidants pour le public sénior sur les possibilités financières pour réaliser des travaux d'adaptation ou d'amélioration thermique en présentant des situations de propriétaires à très faibles revenus.

### ➤ **27 octobre 2021 Journée aidants aidés à ARCACHON**



## ➔ L'intervention de SOLIHA Gironde chez une personne âgée ou handicapée

SOLIHA Gironde propose une assistance en 3 étapes :

- Un diagnostic pour aider les occupants à élaborer leur projet
- Des conseils sur les démarches administratives et des informations sur les financements disponibles pour concrétiser leur projet
- Une assistance lors de la réalisation des travaux

SOLIHA Gironde, vérifie les devis et valide les factures lors de la fin des travaux.



### ➔ Les résultats 2021 sur la Gironde

Malgré la poursuite de la crise sanitaire, en 2021 sur l'ensemble du territoire girondin, nous avons transmis **1 898 demandes de renseignements** et reçu **1 279 dossiers** de propriétaires souhaitant réaliser des travaux à leur domicile. Le secrétariat du Pôle Habitat a répondu à **4 114 appels téléphoniques**.

Le nombre important des nouveaux contacts s'explique en partie par les inscriptions sur les différentes plateformes de dématérialisation :

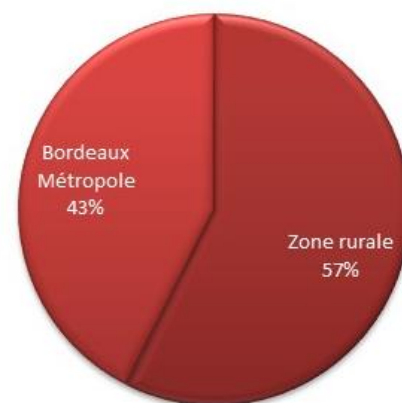
- **Mon projet ANAH : 1 021** saisines en 2021
- **Plateforme de la CARSAT : 770** saisines en 2021

Sur le secteur diffus (hors PST et OPAH), nous avons reçu **512 nouveaux dossiers** et nous avons obtenu les financements pour **251 propriétaires** (194 en 2020 et 177 en 2019).

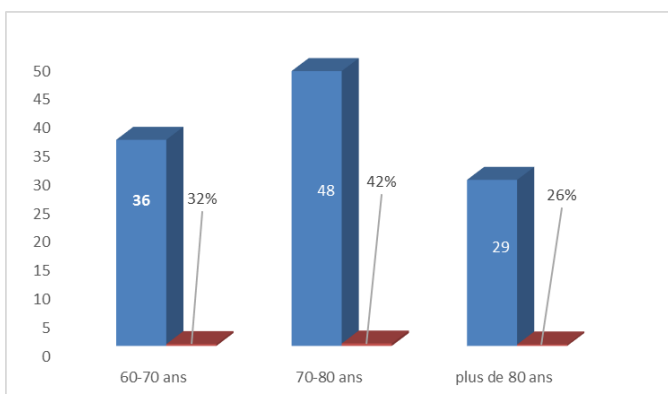
### **REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPE DE TRAVAUX :**

Ainsi, **251 dossiers** répartis comme suit : **144 en zone rurale** et **107 sur Bordeaux Métropole**, dont **21 sur Bordeaux**.

Sur les 251 dossiers, **127** concernent des **travaux d'adaptation** (51 %), **113** des **travaux d'amélioration thermique** (45%) et **11** des **travaux mixtes** (adaptation et énergie) (4%).



## AGE DES BENEFIAIRES DES SUBVENTIONS

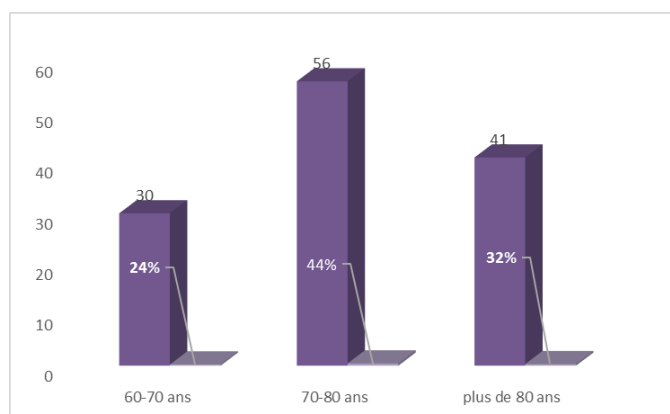


### Pour les travaux d'adaptation

Les personnes de plus de 70 ans représentent 76 % des personnes aidées. Même, si un certain nombre de retraités anticipent leurs travaux, ce sont les personnes les plus âgées qui, lors de leur perte d'autonomie, réalisent des travaux d'adaptation.

### Pour les travaux d'amélioration thermique

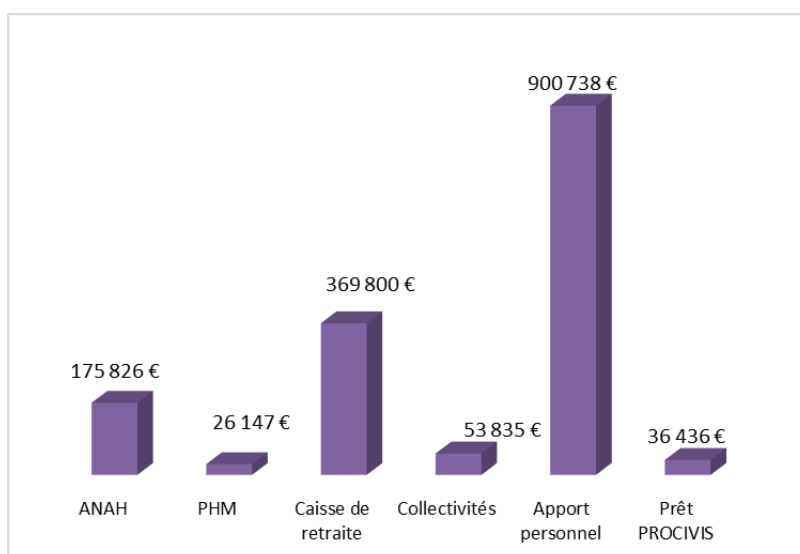
La tranche d'âge la plus représentée est celle des retraités entre 70 et 80 ans



## MONTANT DES TRAVAUX ET DES FINANCEMENTS

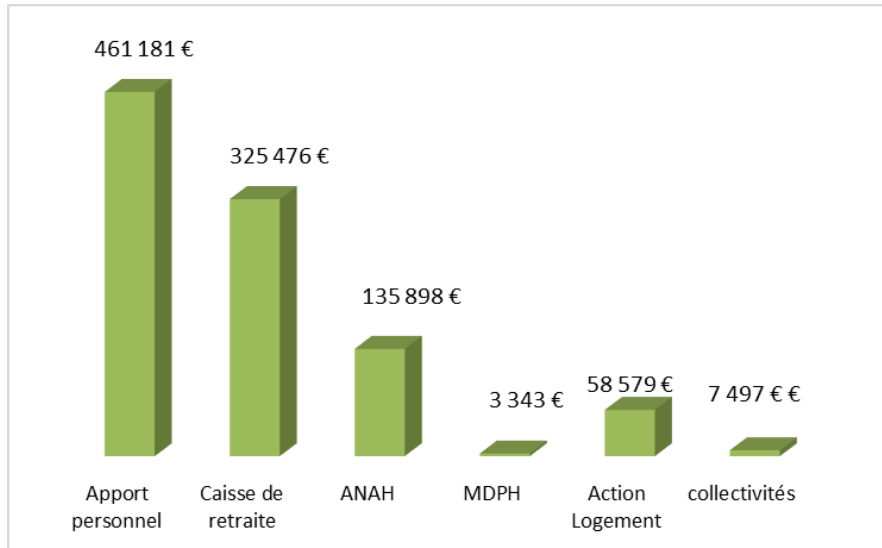
### Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux financés est de **1 561 029 €** soit une moyenne de travaux par logement de **12 588 €** et ont été subventionnés à **42 % (660 291 € de subvention)**.



Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux financés est de **991 974 €** soit une moyenne de travaux par logement de **7 810 €** et ont été subventionnés à **54 %** soit **530 793 €** de subvention.

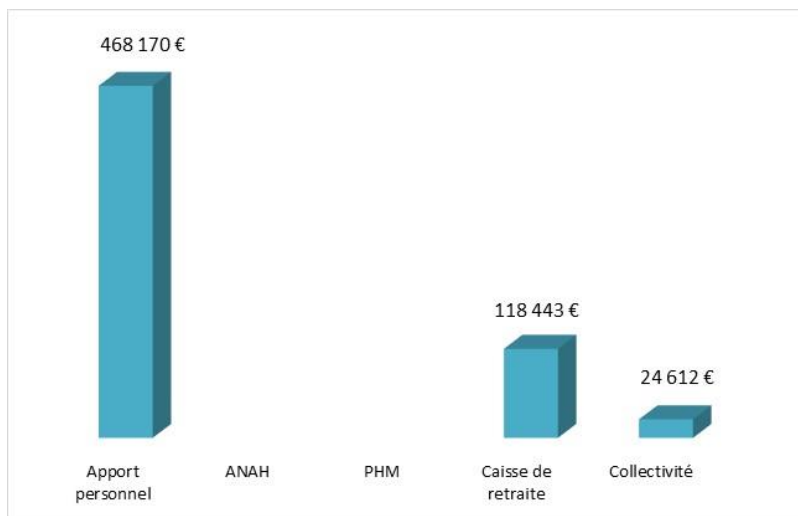
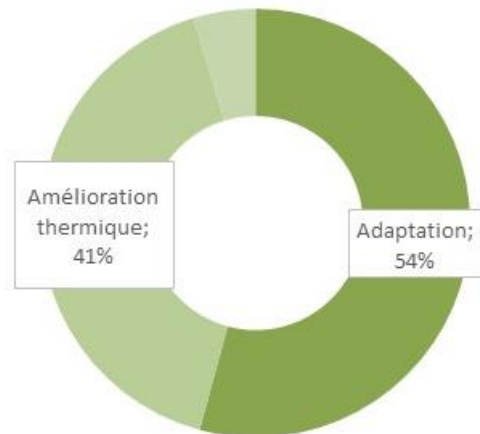


**FOCUS SUR BORDEAUX METROPOLE**

**107 dossiers** ont été traités : 44 en amélioration thermique et 58 en adaptation et 5 en travaux mixte.

Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux financés est de **611 225 €** soit une moyenne de travaux par logement de **13 891 €** et ont été subventionnés à **23 %** (**143 055 €** de subvention)

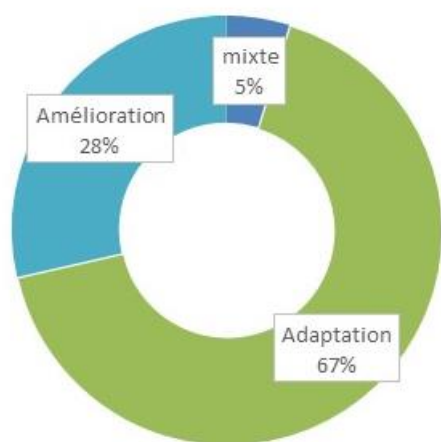


### Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux financés est de **395 736 €** soit une moyenne de travaux par logement de **6 823 €** et ont été subventionnés à **45 % (179 784 € de subvention)**.



### **FOCUS SUR BORDEAUX**



**21 dossiers** ont été traités : 6 en amélioration thermique et 14 en adaptation et 1 travaux mixte

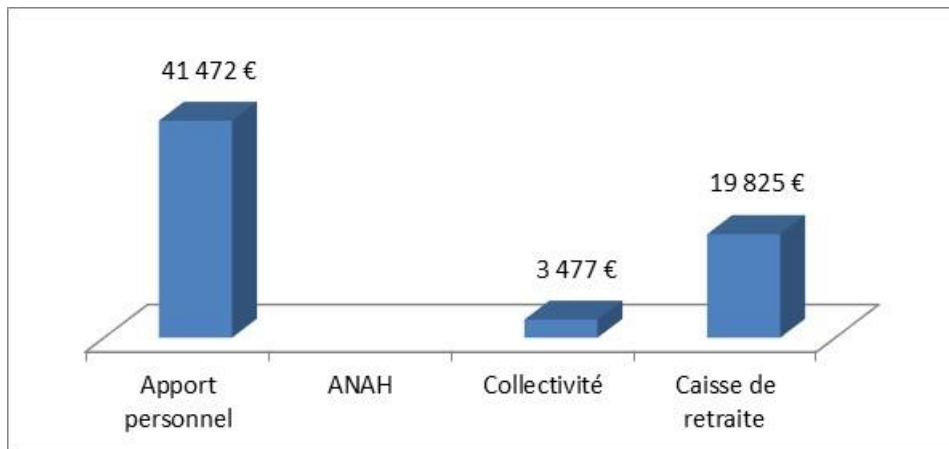
### Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux financés est de **27 419 €** (**4 570 €** de travaux par logement) ont été subventionnés à **54 % (14 811 €)** correspondant à la participation des caisses de retraite.





## Pour les travaux d'adaptation



Le montant des travaux financés est de **64 774 € (4 626 € de travaux par logement)** ont été subventionnés à **36 % (23 302 €)**.

## 2. Notre intervention dans le fonctionnement du Pôle Ressource

La démarche Adalogis  
Un dispositif interactif pour rapprocher l'offre et la demande de logements accessibles-adaptés.  
*Un logement accessible pour chacun!*

équipé accessible  
adapté  
adaptable  
confort

GHP Aquitaine  
436 avenue de Verdun  
33700 Mérignac  
Tél: 05 56 12 39 39  
Fax: 05 56 12 37 92  
accueil@ghp-aquitaine.org

SOLIHA Gironde  
211, cours de la Senne  
33000 Bordeaux  
Tél: 05 56 33 88 87  
Fax: 05 56 33 88 78  
info.gironde@soliha.fr

SOLIHA Gironde a participé activement au groupe de travail national des sites **Adalogis**® à la Fédération Nationale des PACT ARIM. A l'issue de ce groupe de travail, un site internet national a vu le jour et se décline départementalement en fonction des partenariats mis en place.

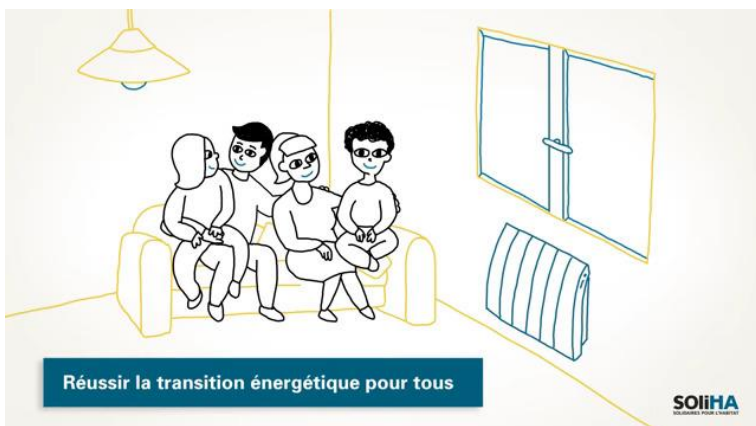
Conçu par la Fédération des PACT, ce dispositif interactif **Adalogis**® permet d'organiser l'adéquation et le rapprochement entre l'offre et la demande en logements adaptés à toutes situations de handicap.

SOLIHA et le GIHP, soutenus par Bordeaux Métropole et la ville de Bordeaux, travaillent actuellement en concertation afin de faire adhérer les organismes HLM à cet outil pour qu'ils recensent leurs logements adaptés en fonction de leur typologie.

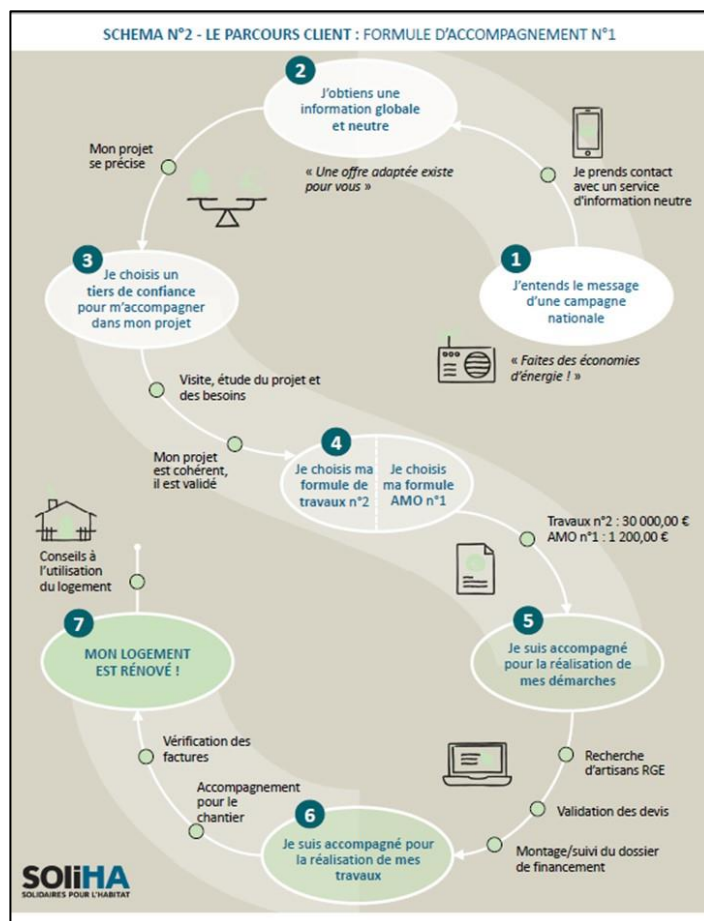
Le site. **Adalogis**®**33** a été mis en place en 2010 pour permettre de saisir les logements adaptés. Depuis juillet 2016, le site est ouvert au public et les demandes de logements peuvent se faire par internet.

Depuis sa création **1 996 logements** ont été repérés dont 80 % sur Bordeaux Métropole. **297 demandes de logements** sont actives dans la base de données. **757 demandeurs** ont été appuyés par le Pôle Ressources pour trouver leurs logements.

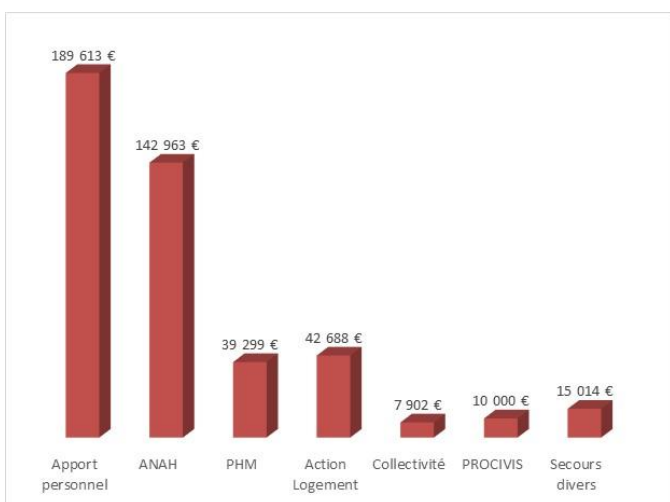
### 3. Notre intervention dans le cadre de la rénovation thermique des logements



Hors programmes animés et hors assistance auprès des personnes âgées, nous avons déposés **18 dossiers d'amélioration thermique** en secteur diffus. Notre accompagnement auprès des propriétaires est représenté dans le schéma suivant :



Les **18 dossiers financés** cette année représentent **447 479 €** soit **24 860 € par logement**.  
Les travaux ont été subventionnés à hauteur de **58 % (257 866 €)**.



## ➔ AIDE AU PARC PRIVE DE LA VILLE DE BORDEAUX DANS LE CADRE DU DISPOSITIF « COUP DE POUCE »

Depuis plusieurs années la ville de Bordeaux a mis en place une aide financière pour des travaux d'amélioration des logements privés. Ce dispositif appelé « Coup de pouce » permet d'accompagner ponctuellement des propriétaires occupants aux ressources plus élevées que celles prises en compte par l'ANAH, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas de travaux lourds et s'engageant à pratiquer des loyers modérés et des syndicats de copropriété.

Plusieurs types de travaux peuvent être subventionnés dans le cadre de ce dispositif :

- ➔ Travaux d'amélioration énergétique du bâti
- ➔ Travaux de remise aux normes (électricité par exemple)
- ➔ Travaux d'adaptation des logements au vieillissement et handicap léger
- ➔ Réhabilitation thermique des copropriétés

Après avoir pris contact avec le service Amélioration durable de l'habitat privé de Bordeaux Métropole, une visite technique est réalisée aux domiciles des particuliers afin de conseiller au mieux les bordelais sur les travaux prioritaires à réaliser et vérifier l'éligibilité technique des travaux au dispositif.

Ce dispositif fait partie intégrante de la politique publique d'amélioration du parc privé de la ville de Bordeaux ainsi que de Bordeaux Métropole. Par l'articulation et le travail partenarial effectués par les différents services de Bordeaux Métropole et les partenaires (Conseillers Ma Renov Bordeaux Métropole, In'Cité, SOLIHA Gironde, etc.), c'est un accompagnement complet qui est proposé aux ménages : aide à la définition du projet de travaux, informations sur les entreprises qualifiées sur le secteur géographique, accompagnement dans la demande de subventions, etc.

Par cet accompagnement et ce travail partenarial certains ménages accompagnés en 2020 ont pu bénéficier du financement « Coup de pouce » de la ville de Bordeaux pour leur projet d'amélioration énergétique mais aussi d'aides complémentaires des caisses de retraites et de Bordeaux Métropole « Ma Renov ».

En 2021, le nombre de demandes de subvention a été quasiment similaire à l'année 2020 avec une légère hausse (8%). Pour 42 saisies, 41 visites à domicile ont été réalisées. Une visite a été classée sans suite car le ménage a été renvoyé vers In'Cité afin de bénéficier des aides de l'ANAH.

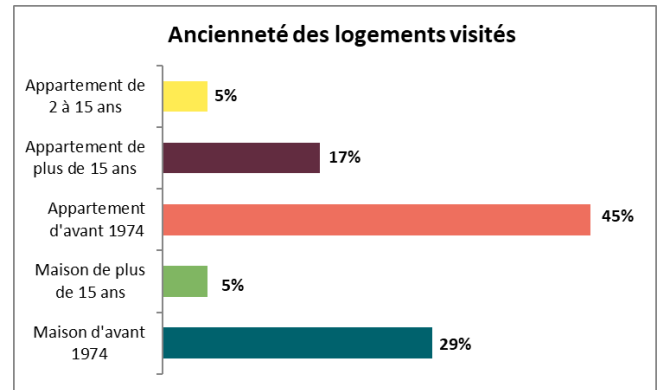


## ANALYSE DES DEMANDES

### Typologie du bâti bordelais visité

La totalité des **41 visites effectuées** en 2021 concerne en majorité des logements de plus de 15 ans, que ce soit des appartements ou des maisons individuelles. Seuls deux visites ont été effectuées dans des logements datant d'après 2005.

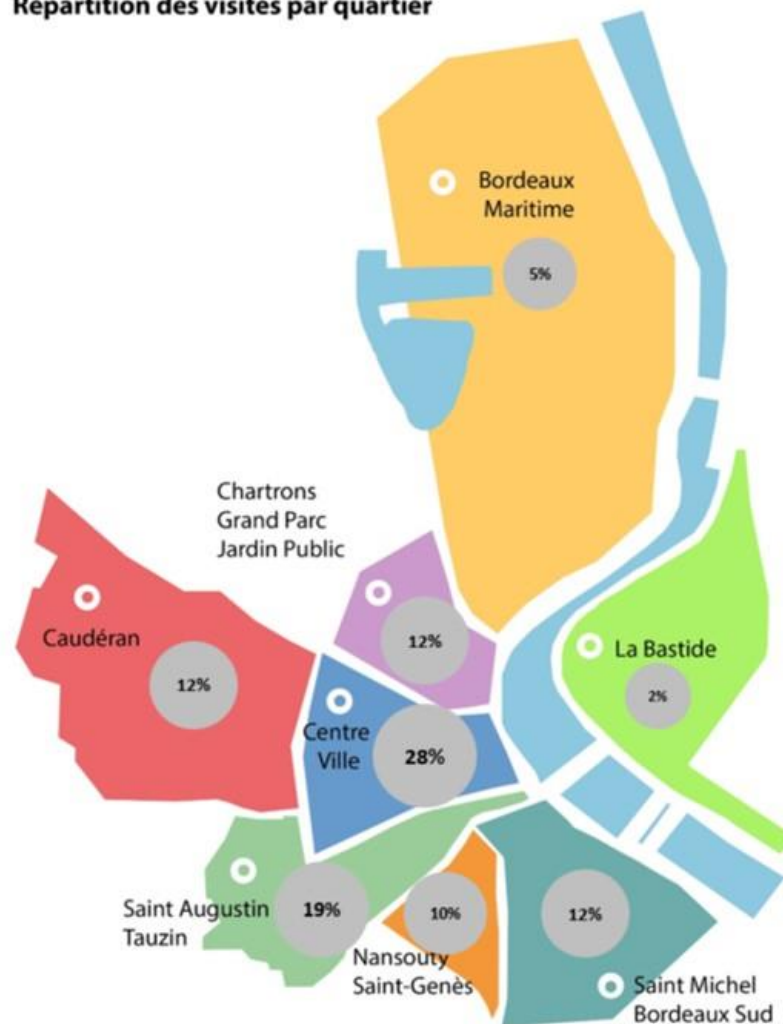
Les logements visités sont principalement des T3 ou T4 et font en moyenne 70 m<sup>2</sup> de surface chauffée. **66% des visites ont concernées des appartements.**



Les visites à domicile sont réparties inégalement sur le territoire de la ville de Bordeaux. En 2021, comme lors les années précédentes, plus qu'un quart des visites ont été réalisées dans le centre ville de Bordeaux. Cependant en 2021, contrairement à 2020, peu de visites ont été faites dans le quartier Bastide mais d'autres quartiers de la ville ont été davantage concernés (Saint-Augustin notamment et Caudéran).

Cela peut s'expliquer par la typologie du bâti, notamment en centre ancien, mais aussi par le type de travaux effectués.

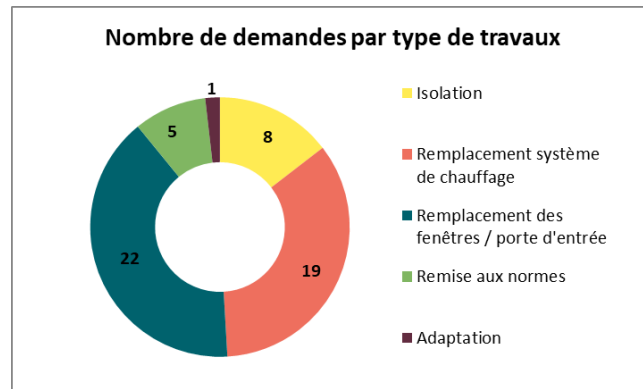
### Répartition des visites par quartier



## Nature des demandes

La majorité des demandes des particuliers pour bénéficier du dispositif « Coup de pouce » porte sur le **remplacement des fenêtres et/ou porte d'entrée**.

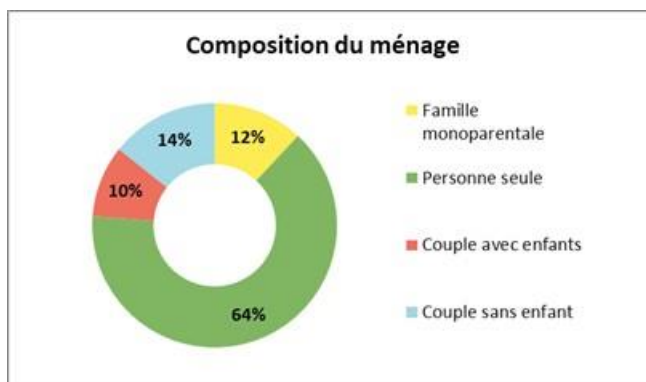
En effet, ces travaux peuvent s'avérer relativement coûteux sur la ville de Bordeaux en raison de la préservation architecturale du bâti bordelais. De plus, peu d'autres dispositifs apportent des aides financières conséquentes sur ce type de travaux, contrairement aux travaux d'isolation de la toiture ou des murs ou aux travaux de changement du système de chauffage.



En 2021 de nombreuses demandes ont également concernées le remplacement du système de chauffage, plus précisément le remplacement de vieilles chaudières gaz par des chaudières gaz à condensation ou basse température. Avec la mise en place de « Ma Prime Renov » et l'arrêt du crédit d'impôt, les subventions concernant ce type de travaux ont baissé significativement pour les propriétaires occupants ayant des ressources au dessus des plafonds de l'ANAH.

Les travaux de remise aux normes comprennent généralement la **reprise de l'installation électrique**. Pour les travaux pour lesquels nous avons eu accès aux devis, le **coût moyen des travaux projetés s'élève à 6 144 € HT**. L'aide pour les travaux d'amélioration énergétique peut être de 50% d'un plafond de travaux HT à 5000 €. Aussi la **subvention « Coup de pouce » couvre 40 % du coût des travaux**.

## Typologie des ménages



Les ménages rencontrés lors des visites à domicile en 2021 sont à **64 % des personnes vivants seules**. Cette part de la population est plus en plus représentée au cours des années par les demandes de subvention auprès de la ville de Bordeaux.

Etant donné les plafonds de ressources de ce dispositif « Coup de pouce » Il est plus logique de trouver en majorité cette catégorie de ménages. En effet les plafonds de ressources sont faiblement réajustés en fonction du nombre de personnes dans le foyer mais reste plus ouverts pour une seule personne (plafond RFR de 24 683 € pour une personne

en 2021). Cela traduit aussi le peu d'aides financières disponibles pour certains travaux pour cette partie de la population qui dispose de ressources dites « intermédiaires ».



## **Exemples de logements visités et de travaux réalisés**

*Exemple de remplacement d'une porte d'entrée et de fenêtres avec reprise des volets*



### III- Un Habitat digne pour tous



#### 1. Le travail partenarial de SOLIHA Gironde

Lancé en 2006 par la Fondation Abbé Pierre, le programme SOS Taudis propose une mutualisation des moyens et des compétences, ainsi qu'un partenariat fort entre les acteurs locaux. Ce sont les partenariats locaux tissés avec les services territoriaux (Conseil Général, MSA, Crama, CCAS, ...), ou encore le voisinage, qui facilitent le signalement.

Intervient alors, en complémentarité, SOLIHA Gironde, lequel constate, valide les solutions choisies et accompagne le ménage vers la résolution de la situation. En cas de carence de la part du partenariat local, la Fondation Abbé Pierre jouera son rôle d'interpellateur pour arriver à une solution.

Engagé sur la résolution de l'habitat insalubre, SOLIHA Gironde met en œuvre, son expertise dans un processus partenarial combinant l'accompagnement technique à la réhabilitation, l'accompagnement du ménage et la recherche de solutions financières supportables par le ménage.

Les actions mises en œuvre visent à améliorer en continu les pratiques de terrain, faire remonter les difficultés ou les absences de solutions rencontrées, activer les réseaux de traitement et renforcer le repérage durable et continu de l'indignité des logements afin de l'éradiquer.

Par ailleurs, SOLIHA Gironde, lors de son Conseil d'Administration du 21 mars 2014, a décidé d'accompagner la relance de la Ligue Nationale contre le Taudis, association reconnue d'utilité publique depuis 1927, en adhérant à l'association et en y désignant un référent. Notre association peut ainsi être active au niveau des actions et décisions prises lors des Conseils d'Administration de la Ligue, et bénéficier des outils développés par cette dernière.

## 2. La lutte contre le mal logement

### Lutte contre la Non Décence avec la CAF

En 2020, SOLIHA Gironde a signé avec la CAF de la Gironde une convention d'habilitation et de partenariat pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence du logement. Une convention d'aide financière a été signée en parallèle.

Notre secteur d'intervention :

- Le territoire du Pôle Territorial de la Haute Gironde
- Le territoire du Pôle Territorial du Médoc
- 5 communes de Bordeaux Métropole sur lesquelles le SSE n'intervient pas (Artigues près Bordeaux, St Louis de Montferrand, Parempuyre, St Aubin et Martignas).

En 2021 SOLIHA Gironde a été missionné pour réaliser **1 diagnostic de non décence** et **14 diagnostics de levée de non décence**.

Nous sommes intervenus sur 2 territoires des Pôles Territoriaux de Solidarité et sur les communes de Parempuyre et d'Abzac.

Les constats de non décence émanaient pour 8 situations du PDLHI et pour 4 situations du SLIME.

3 visites n'ont pas été réalisées car 2 propriétaires nous ont signalés que les travaux n'avaient pas été réalisés (dont un arrêté de péril non levé).

Dans **3 situations**, les travaux ont été partiellement réalisés ou mal réalisés car les propriétaires ne font pas systématiquement appel à des artisans. Si les travaux ne sont pas terminés nous pouvons réaliser une deuxième visite à la demande de la CAF.

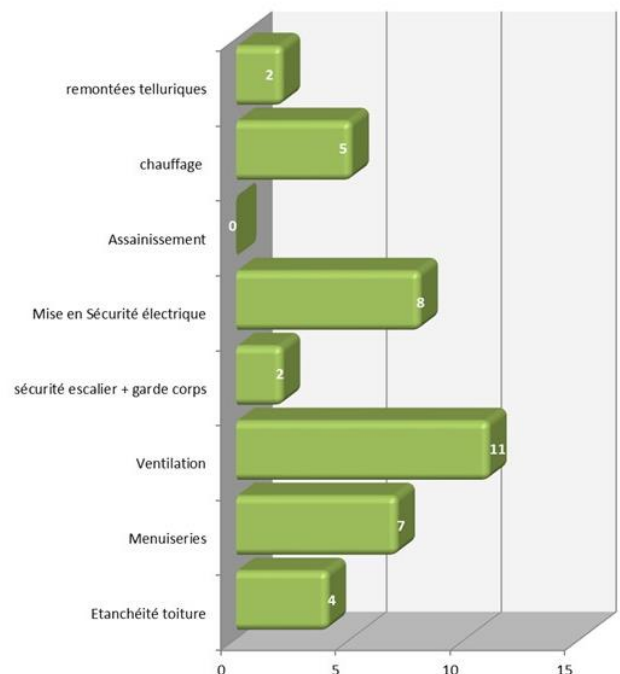
Par rapport aux années précédentes, 75 % des propriétaires ont réalisés l'ensemble des travaux

Comme chaque année c'est le **disfonctionnement de ventilation** qui est le premier désordre que l'on trouve dans **78%** des logements, suivi par **la mise en sécurité électrique (57%)** et **les menuiseries extérieures (50%)**.

Si le renouvellement de l'air n'est pas suffisant des signes de dégradation apparaissent (moisissures sur les murs ou décollement de papier peint).

Pour une bonne ventilation il faut :

- Des entrées d'air sur les menuiseries dans les pièces principales;
- Des bouches d'extraction dans les cuisine, WC, salle de bains et toute pièce équipée d'un point d'eau
- Un groupe d'extraction avec un ventilateur
- Si un des éléments ne fonctionne pas, la ventilation n'est pas efficace.



**La mauvaise étanchéité des menuiseries extérieures** est souvent relevée.

Cette année les propriétaires ont souvent changé les menuiseries non étanches par des menuiseries PVC neuves mais les entrées d'air pour celles situées dans les pièces principales ne sont pas toujours prévues.

### **La mise en sécurité électrique**

Nous utilisons un testeur CATEX CATU DT 110 qui permet de contrôler et de visualiser instantanément la qualité et la conformité des installations électriques. Les installations reprises par des professionnels sont aux normes mais quand les propriétaires réalisent eux-mêmes les travaux quelques dysfonctionnements persistent et nos techniciens en informent les propriétaires lors des contrôles.



## **IV- Des dispositifs promouvant l'amélioration énergétique des logements**

### **1. La plateforme SARE « en devenir »**

SOLIHA Gironde accueillait depuis 2002 au sein de sa structure un Espace Info → Energie délivrant au grand public girondin des conseils neutres, objectifs et indépendants sur la maîtrise de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

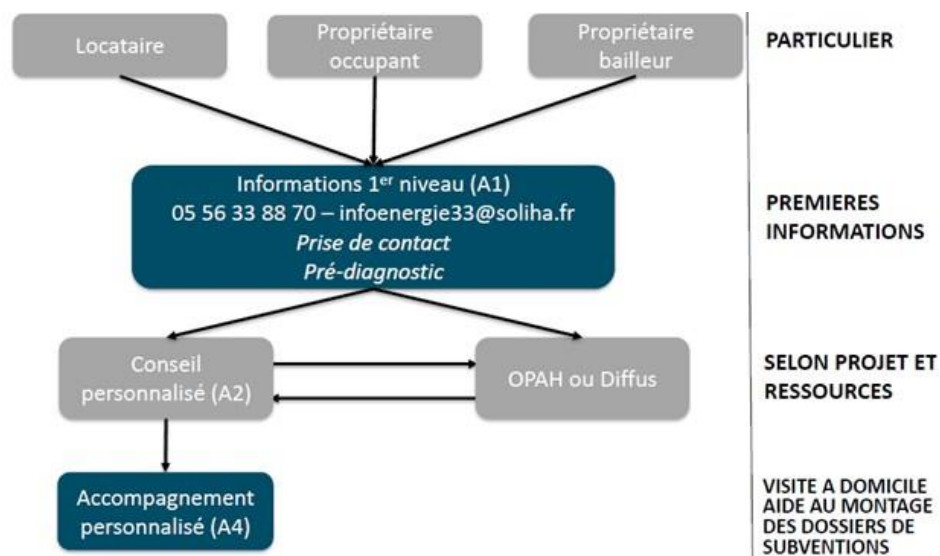
Les EIE ont définitivement disparus au 31 décembre 2020 et sont remplacés par les plateformes des Services d'Accompagnement à la Rénovation Energétique (SARE), créé par l'arrêté du ministre de la transition écologique et solidaire du 5 septembre 2019. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la Région Nouvelle Aquitaine a donc construit un réseau de Plateformes de la rénovation énergétique proposant un guichet unique de conseil/accompagnement pour la « Rénovation énergétique de l'habitat privé et du petit tertiaire ».

SOLIHA Gironde a répondu à l'Appel à Manifestation d'Intérêt de la Région Nouvelle-Aquitaine pour mettre en place ce réseau de plateforme et a ainsi animé une plateforme dite « en devenir » sur plusieurs collectivités :

- Communauté de communes du Fronsadais
- Communauté de communes du secteur de Saint-Loubès (renommée Rives de la Laurence le 29 octobre 2021)
- Communauté de communes Les Coteaux Bordelais
- Communauté de communes du Créonnais
- Communauté de communes Castillon-Pujols

- Communauté des communes du Grand Saint-Emilionnais
- Communauté de communes du Pays Foyen

L'accompagnement du ménage est réalisé par étapes successives (appeler Actes)



En 2021 nous avons accueilli **664 ménages** sur les sept Communautés de Communes du territoire de la plateforme à la rénovation énergétique.

**613 renseignements de premier niveau ont été donnés par les conseillers FAIRE de SOLIHA Gironde** et répondent à l'acte A1 du guide des actes métier du SARE.

La moyenne en 2021 est de **51 acte A1 / mois**. Ce nombre de renseignements de premier niveau par mois a été fluctuant au cours de l'année 2021 et a été important pendant le premier trimestre.

Ce phénomène s'explique par les campagnes de communication nationales sur le dispositif « Ma Prime Rénov' » qui ont eu lieu à différentes périodes de l'année selon les cibles visées. La plus importante campagne de communication dirigée vers le grand public a commencé en début d'année 2021 ce qui a apporté 47% des contacts de l'année. Des campagnes de communication locales ont également été mises en place par certaines des collectivités du territoire de la plateforme.





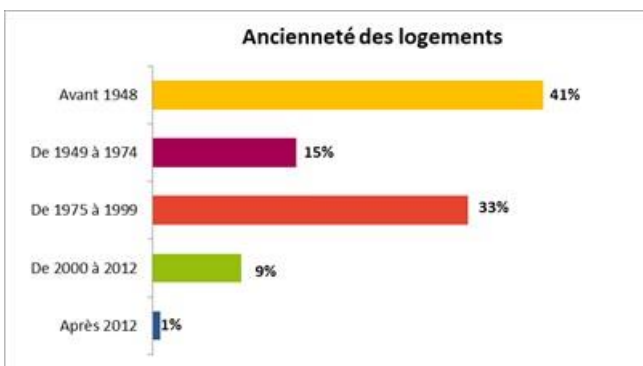
En 2021, **91 % des ménages accueillis par la plateforme sont des propriétaires occupants** et 6 % sont des propriétaires bailleurs.

Même s'ils sont peu nombreux, 3% des personnes sont des locataires, des occupants à titre gratuit, des SCI ou des particuliers en cours d'achat.



39% des ménages accueillis sur la plateforme en « premiers renseignements » sont éligibles aux aides de l'ANAH dans le cadre des OPAH ou sur le diffus.

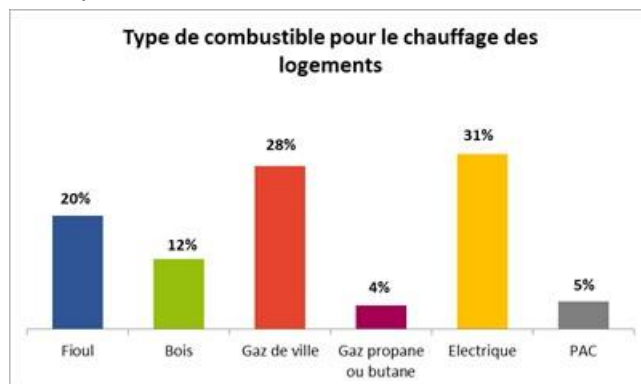
Pour les ménages situés au-dessus des plafonds de ressource ANAH mais également pour la catégorie « modestes », donc ceux éligibles à l'aide de 35%, **les aides « Ma Prime Rénov' » et le certificat d'économie d'énergie sont parfois plus intéressants.** Les conseillers FAIRE de la plateforme travaillent ainsi au cas par cas pour orienter les ménages vers les dispositifs qui seront les plus intéressants pour eux.



Les ménages accueillis en 2021 par la plateforme « en devenir » occupent ou louent des logements construits pour la **majorité d'entre eux avant la première réglementation thermique (1974)**. Ces logements qui parfois n'ont fait l'objet d'aucun travaux de rénovation énergétique sont de véritables passoires thermiques.

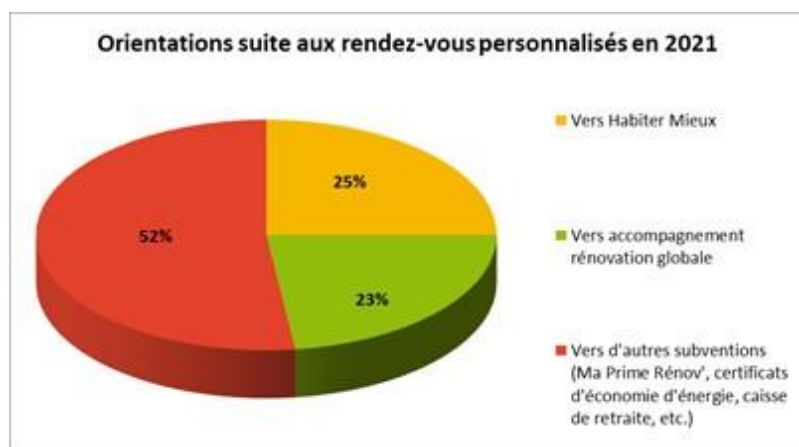
Les logements des ménages conseillés sont pour **98 % des maisons individuelles** majoritairement d'une surface chauffée moyenne de 135 m<sup>2</sup>.

Du fait de la hausse des prix des énergies, les particuliers cherchent à améliorer davantage leur confort en complétant, ou en remplaçant totalement, l'isolation déjà existante. Les systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire installés au moment de la construction peuvent également présenter des signes de dégradation ou se révéler de plus en plus coûteux d'où la recherche d'une mixité dans les équipements.



En 2021 nous avons effectué **146 conseils personnalisés** répondant à l'acte A2 du guide des actes métier du SARE. En rendez-vous personnalisé les demandes concernent de façon quasi équivalente des projets d'isolation et des projets de rénovation globale.

Avec les augmentations des prix des énergies et notamment du gaz sur la fin de l'année 2021 beaucoup de demandes de rendez-vous ont porté sur les différents systèmes de chauffage pouvant remplacer le gaz naturel (bois, pompe à chaleur, etc.).



L'impact des dispositifs « Coup de pouce certificat d'économie d'énergie », les offres de travaux à 1 € et les campagnes de communication nationales sur les aides financières ont impacté la nature des demandes des contacts en 2021.

Suite au rendez-vous personnalisé, les particuliers sont redirigés vers le dispositif le plus adapté à leurs projets, à leurs contraintes budgétaires et temporelles :

Un accompagnement personnalisé des ménages (acte 4 du guide des métiers SARE) peut être réalisé pour des projets de travaux respectant les conditions suivantes :

- La réalisation d'au moins deux des quatre catégories de travaux ci-après : chauffage, production d'eau, ventilation et isolation de l'enveloppe de la maison ;
- La consommation conventionnelle annuelle en énergie primaire après travaux, rapportée à la surface habitable, est inférieure à 331 kWh/m<sup>2</sup>.an sur les usages chauffage, refroidissement et production d'eau chaude sanitaire, ventilation et isolation de l'enveloppe ;
- Le gain énergétique est d'au moins 40 % par rapport à la consommation annuelle en énergie primaire.

**34 ménages** résidant sur le territoire de la plateforme « en devenir » ont bénéficié de **cet accompagnement à la rénovation globale** en 2021.

## 2. Le programme DEPAR avec la Poste

### → Objectifs

Le dispositif DEPAR (Diagnostics Energétiques Pour Accompagner la Rénovation) porté par La Poste en partenariat avec SOLIHA a été labellisé par le Ministère de la Transition Ecologique dans le cadre des programmes de lutte contre la précarité énergétique. Ce programme a été actif jusqu'à juin 2021.

Le Programme DEPAR permettait de repérer les propriétaires occupants en situation de précarité énergétique, de les sensibiliser aux usages économes en énergie, de diagnostiquer leur logement pour les orienter vers des dispositifs d'accompagnement à la rénovation, publics ou privés.

Le partenariat La Poste / SOLIHA a visé à garantir une meilleure coordination avec les dispositifs existants localement et à permettre une complémentarité des forces et des savoir-faire :

- La Poste : capacité de ciblage, accès à des publics peu exposés et qui se sentent peu concernés par les dispositifs existants grâce à une capacité d'action en tout point du territoire et à une relation de confiance avec le facteur.

- SOLiHA : compétences sur les champs du social, du technique et de l'ingénierie d'accompagnement, et prestation d'AMOA pouvant être proposée après le programme DEPAR auprès des ménages qui souhaiteraient aller plus loin dans leur projet de rénovation.

Le recours à ce dispositif constituait l'un des moyens les plus efficaces pour capter « les invisibles », c'est-à-dire les propriétaires occupants non connus du réseau des professionnels (notamment du domaine social) et moins à même d'avoir accès à l'information par leurs propres moyens.

### → Dans le détail

Cette prestation consiste au passage d'un facteur au domicile de propriétaires occupants préalablement ciblés et informés par courrier (dénommé Annonce Passage Facteur), pour leur poser des questions, sous réserve de leur accord, et leur remettre en main propre un document informatif.

Les questions posées ont pour objectif de permettre l'évaluation de l'éligibilité du ménage aux aides de l'Anah et de connaître son souhait de bénéficier ultérieurement d'une visite technique et pédagogique de son logement pour la réalisation d'un diagnostic énergétique et la sensibilisation aux économies d'énergie.

Suite au passage du facteur, La Poste procède à une évaluation de l'éligibilité du ménage. Si celui-ci est présumé éligible et a souhaité bénéficier de la visite, La Poste le contacte par téléphone pour :

- d'une part, vérifier que le logement a plus de quinze ans ;
- d'autre part, confirmer le seuil de revenus figurant sur les justificatifs fiscaux,
- et enfin, si le ménage confirme respecter les critères de ressources requis, fixer la date du rendez-vous pour la visite technique de son logement qui sera réalisée par SOLIHA.

La Poste adresse au ménage un courrier postal :

- confirmant le rendez-vous convenu,
- indiquant les documents à préparer pour la visite,
- et les conditions générales de la visite.

SOLIHA réalise une visite permettant un audit énergétique de la maison. Lors de la visite, un kit d'économies d'énergie est transmis aux ménages, ainsi que des plaquettes d'information sur les éco-gestes et les aides aux travaux.

A l'issue de la visite réalisée par un thermicien de SOLIHA, un rapport de diagnostic est élaboré, intégrant :

- Une évaluation énergétique du logement
- Des préconisations de travaux (2 scénarios)
- Un estimatif des coûts et des subventions mobilisables le cas échéant.

Ce rapport est adressé par courrier postal au ménage. Si le ménage souhaite poursuivre par un programme de travaux, SOLIHA l'accompagne dans le cadre de ses missions dévolues à l'amélioration de l'habitat pour les territoires concernés ou l'oriente vers la plateforme de rénovation énergétique dédiée.

### → 202 audits énergétiques certifiés ont été réalisés en 2021



Je soussigné, Alain BROUSSE  
Représentant légal de l'organisme,  
Certifie exactes les informations du présent bilan 2021

Fait, le 27 avril 2022, à Bordeaux

Signature :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alain Brousse', written over a horizontal line.



# SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

**SOLIHA GIRONDE**

211, Cours de la Somme  
33800 BORDEAUX  
05.56.33.88.88

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
GIRONDE