



Convention d'Objectifs

Bilan
année 2022



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
GIRONDE

Préambule	p 3
I- Une offre de logements à loyers maîtrisés	p 3
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 2022	
II- Un habitat adapté aux besoins et aux usages	p 12
1. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap	
2. Notre intervention dans le cadre de la rénovation thermique des logements	
III- Un habitat digne pour tous	p 25
1. Le travail partenarial de SOLIHA Gironde	
2. La lutte contre le mal logement	
IV- Des dispositifs durables d'accès au logement	p 27
1. L'animation des plateformes de la Rénovation Énergétique	
2. L'animation du service public en zones blanches et en missions non couvertes par les plateformes sur la thématique des « Copropriétés »	

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...

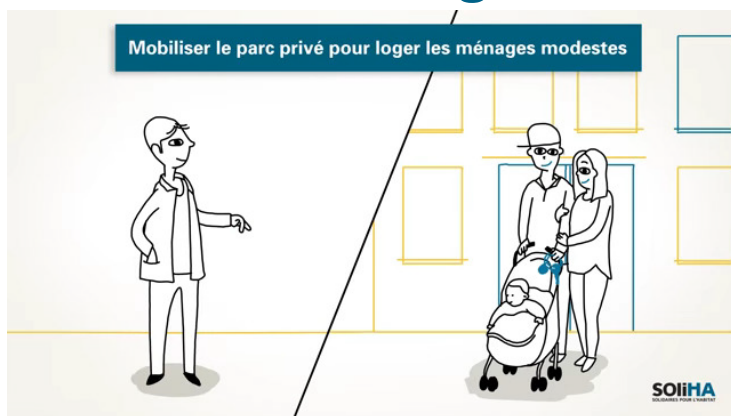
C'est pourquoi SOLIHA Gironde a la spécificité d'intervenir de façon globale, en proposant un accompagnement personnalisé et en maîtrisant simultanément les aspects sociaux, environnementaux, techniques, administratifs, juridiques et financiers des actions conduites, grâce aux compétences pluridisciplinaires 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 sont 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



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.

➔ La fin du dispositif fiscal « Louer Abordable » au 1er mars 2022 :

En novembre 2021, la Loi de Finance pour 2022 avait annoncé la fin du dispositif fiscal « *Louer Abordable* » à compter du 1^{er} mars 2022, initialement mis en place depuis le 1^{er} janvier 2017 par l'ancienne ministre du logement E. Cosse.

Ce dernier a en effet été remplacé par le nouveau dispositif fiscal « *Loc'Avantage* », applicable depuis le 1^{er} mars 2022, pour tout nouveau propriétaire bailleur souhaitant réaliser un conventionnement Anah.

Pour rappel, l'ancien dispositif « *Louer Abordable* » offrait aux propriétaires bailleurs la possibilité de pratiquer un abattement fiscal sur leurs revenus locatifs annuels à hauteur de 85% via un dispositif d'intermédiation locative (IML), quel que soit le secteur géographique (zonage B et C) et quel que soit le type de conventionnement Anah (intermédiaire, social ou très social).

Le nouveau dispositif « *Loc'Avantages* » remplace désormais le mécanisme d'abattement fiscal par celui d'une réduction d'impôt, proportionnelle au niveau de loyer pratiqué. Les objectifs affichés par l'Anah dans le cadre de la mise en place de ce nouveau dispositif sont doubles : d'une part, il s'agit de massifier le conventionnement Anah sur le territoire français, et d'autre part, de rendre plus lisible et transparent le conventionnement et les avantages fiscaux offerts aux propriétaires bailleurs.

Toutefois, la mise en place de ce nouveau dispositif a fait l'objet de vives remarques et critiques de la part des agences immobilières et associations agréées IML, mais aussi des divers opérateurs intervenant dans le cadre des programmes animés. Ces dernières portent notamment sur les points suivants :

- Un décalage trop important entre le prix des loyers proposés, basés sur une cartographie des loyers de l'année 2018, et le prix réel du marché locatif en 2022
- Une majoration de la réduction d'impôt trop peu incitative pour les organismes agréés IML, en comparaison avec l'ancien dispositif
- Un mécanisme de réduction d'impôt, faisant fi des propriétaires bailleurs non imposables
- Une réduction d'impôt entrant dans le plafonnement des niches fiscales, limitant ainsi les possibilités de conventionnement des propriétaires bailleurs disposant déjà de réductions d'impôt

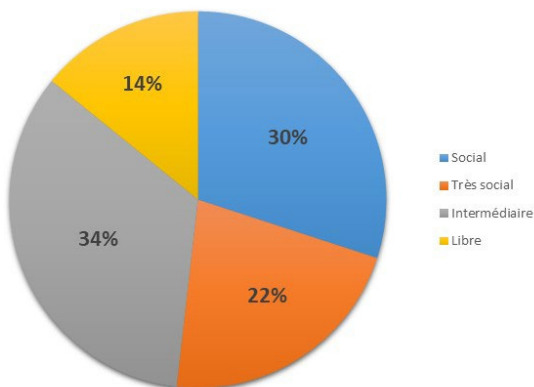
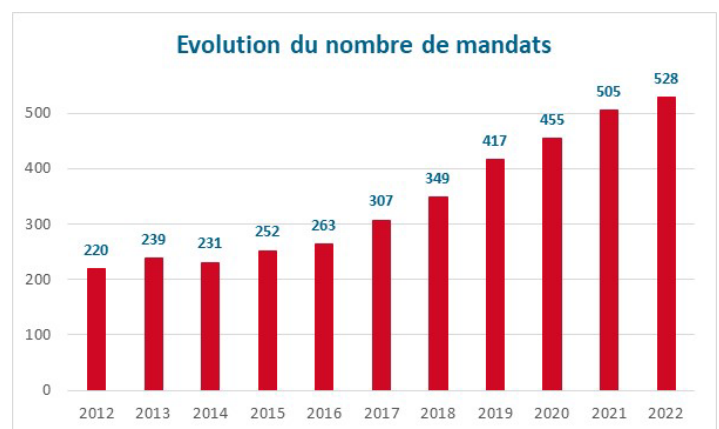
L'annonce de la fin de ce dispositif fiscal au 1^{er} mars 2022 a ainsi conduit bon nombre de propriétaires bailleurs à conventionner leur logement sur les deux premiers mois de l'année 2022, de sorte à pouvoir encore bénéficier de l'abattement d'impôt à 85% sur leurs revenus locatifs.

Soliha AIS Nouvelle Aquitaine connaît ainsi une baisse significative de la captation de ses logements conventionnés depuis le mois de mars, suite à la mise en place de ce nouveau dispositif fiscal, bien moins incitatif que le précédent. De fait, le rythme de captation annuel a fortement ralenti sur l'année 2022 (44 nouveaux mandats captés), en comparaison des deux années précédentes (respectivement 68 et 69 nouveaux mandats en 2020 et 2021).

Ainsi, le parc locatif géré par SOLIHA AIS sur le territoire de la Gironde, pour l'année 2022, comptabilise **528 mandats**, soit un **ralentissement notable par rapport aux 3 années précédentes**. Le parc se répartit comme suit :

- **32 %** de logements en agglomération,
- **68 %** de logements en zone rurale,

En 2022, plus de **1 115 personnes** occupent un logement AIS ou y sont entrées au cours de l'année. On comptabilise 71 % de personnes isolées ou de familles monoparentales et 51% des ménages en situation de précarité.



51% du parc de l'AIS est constitué de logements sociaux et très sociaux et le parc de **logements conventionnés** représente ainsi **85%** des logements gérés par l'AIS en 2022.

En 2022, la répartition sur l'ensemble du Département s'effectue comme suit :

- Bordeaux Métropole : 167 mandats,
- Bassin d'Arcachon : 4 mandats,
- Haute Gironde : 91 mandats,
- Médoc : 35 mandats,
- Libournais : 137 mandats,
- Sud Gironde : 94 mandats.

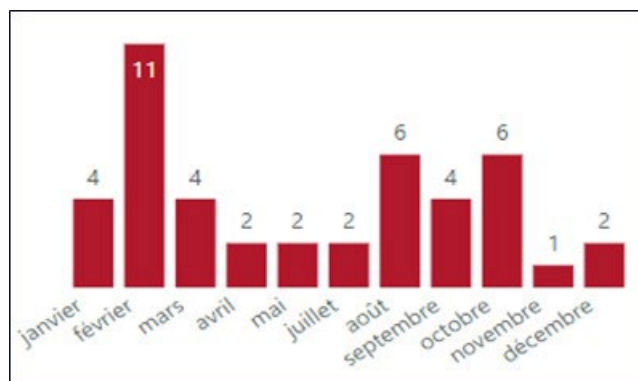
Sur l'année 2022, **44 nouveaux mandats** ont été captés (69 en 2021).

En 2022, l'AIS a capté 44 nouveaux logements sur le département, avec une majorité sur les secteurs du Libournais et de la Métropole Bordelaise.

Une diminution du rythme de captation est à noter par rapport à l'année précédente, où Soliha AIS Gironde avait capté 69 nouveaux mandats sur l'année 2021, soit un recul de 56% du nombre de logements captés, essentiellement dû au changement de réglementation lié au convention Anah, intervenu au 1^{er} mars 2022.

En effet, la période de captation la plus intense a été le début d'année 2022, et plus particulièrement le mois de février, juste avant le changement de réglementation. On note une captation de 11 logements (tous conventionnés) sur ce mois-ci, soit 34% de la captation annuelle réalisée sur les 2 premiers mois de l'année, et sous l'ancien régime fiscal applicable.

Parmi l'ensemble des logements captés sur l'année 2022, 37 sont des logements conventionnés Anah, dont 19 ayant fait l'objet d'un conventionnement avec travaux. Il est à souligner que les logements conventionnés avec travaux, dont la demande de convention a été réalisée avant le 1^{er} mars 2022, restent soumis à l'ancien régime fiscal « *Louer Abordable* », même si la livraison et la mise en location interviennent après le 1^{er} mars 2022.



D'autre part, la plupart des logements captés en 2022 sont des logements conventionnés en loyer social (43%), qui apparaissent, pour la première année, nettement supérieurs aux logements conventionnés en loyer intermédiaire (20%). La nouvelle réglementation offrant un avantage fiscal plus important en loyer social, comparativement aux loyers intermédiaires, les propriétaires bailleurs désireux de réaliser un conventionnement Anah s'orientent ainsi davantage sur un conventionnement social, au détriment de l'intermédiaire.

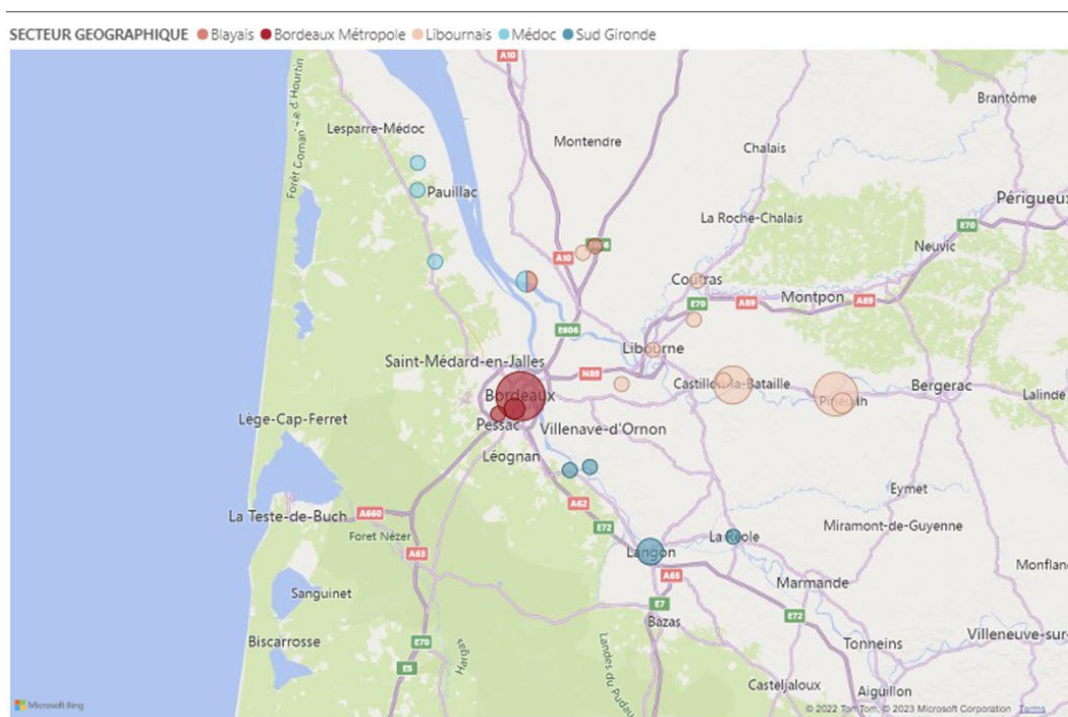
Enfin, les logements captés sur l'année 2022 sont majoritairement des logements de type T3 (33%) et T2 (25%).

➡ Ce qu'il faut retenir en 2022 :

Un recul de 56% de la captation annuelle par rapport à 2021

43% de logements captés en loyer social

43% des captations 2022 sur le secteur Libournais



Bordeaux Métropole	10
Libournais	19
Blayais	3
Sud Gironde	6
Médoc	4

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

En 2018, suite à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) lancé dans le cadre du plan quinquennal **Logement d'Abord**, la candidature portée conjointement par Bordeaux Métropole et le Conseil Départemental de la Gironde a été retenue, pour la mise en œuvre accélérée du plan sur la période 2018-2022 à l'échelle du département de la Gironde.

En ce sens, la plateforme de captation « Louer Clé en Main » a été créée en mai 2019, en vue d'atteindre les objectifs suivants :

- Augmenter la captation de logements dans le parc privé à des fins sociales, via le conventionnement ANAH
- Favoriser l'accès au logement des ménages les plus vulnérables
- Œuvrer pour la lutte contre le sans-abrisme

➔ Les missions assurées par la plateforme de captation :

Pour rappel, les missions assurées à travers l'animation de la plateforme de captation « Louer Clé en Main » sont les suivantes :

- La prospection auprès de propriétaires bailleurs privés
- L'animation de la plateforme via des permanences téléphoniques et une boîte mail dédiée
- L'aide à la décision des propriétaires bailleurs (informations sur le conventionnement Anah, réalisation simulations financières)
- La visite du logement
- L'orientation du propriétaire vers le bon interlocuteur

- L'accompagnement administratif des propriétaires bailleurs dans le montage du dossier de conventionnement Anah

➔ Les actions menées en 2022 par l'équipe de l'AIS antenne Gironde

Durant l'année 2022, plusieurs rencontres ont eu lieu avec différents partenaires et élus locaux, pour présenter les missions de la plateforme, notamment :

- L'Anah 33, suite au changement du dispositif fiscal Louer Abordable, qui a pris fin au 1er mars 2023 et a été remplacé par le dispositif Loc'Avantages
- Incité, opérateur de l'OPAH sur Bordeaux Métropole, et de l'OPAH-RU sur le centre historique de Bordeaux
- Les mairies de Saint Médard en Jalles et de de Saint Jean d'Illac
- L'association Bati Pessac

La plateforme de captation Louer Clé en Main a également été associée à plusieurs rencontres qui se sont déroulées sur l'année 2022, notamment avec :

- *La DDETS* : dans le cadre d'une réunion d'échanges sur la mise en œuvre de programmes spécifiques à destination des travailleurs saisonniers sur le département de la Gironde
- *Le Conseil Départemental de la Gironde* : dans le cadre des ateliers territoriaux pour la révision du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) et du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des personnes Défavorisées (PDALHPD) de la Gironde.

➔ La mission de lutte contre la vacance des logements sur Bordeaux Métropole

La campagne de communication contre les logements vacants sur Bordeaux Métropole a démarré en juillet 2021 et visait, pour rappel, à l'envoi de 4.329 courriers de sensibilisation à destination des propriétaires bailleurs possédant des logements vacants de plus de 2 ans, sur l'ensemble de Bordeaux Métropole (dont 2.679 sur la ville de Bordeaux).

Cette campagne s'est ainsi étalée sur plusieurs mois et sur les deux années 2021-2022.

Dans le cadre de cette campagne de sensibilisation, un outil informatique a également été mis en place : *Air Table*. La base de données, recensant les informations relatives aux logements vacants (contacts propriétaires bailleurs, adresse des logements vacants, année de construction, etc.) a été alimentée par le centre des impôts. Suite à l'envoi des courriers par Bordeaux Métropole, la plateforme LCEM était en charge de renseigner et de relancer les propriétaires bailleurs, puis de mettre à jour la base de données informatique. Les propriétaires bailleurs désireux de réaliser des travaux de rénovation ont ensuite été redirigés vers l'opérateur en charge de l'OPAH sur le secteur de la métropole.

➔ Bilan d'activité LCEM au 31 décembre 2022

Le tableau statistiques ci-dessous recense les données allant du 1^{er} avril 2019 au 31 décembre 2022.

Sur un total de près de 1.300 contacts, plus de 500 accompagnements individualisés ont été réalisés auprès des propriétaires bailleurs, passant par la transmission d'informations, la réalisation de simulations financières, ou la prise de rendez-vous en agences.

Durée cette période, 330 logements ont ainsi pu être catés en mandats de gestion par les deux associations AIS et AIVS.

Dans le cas d'une demande de renseignement au sujet de travaux de rénovation, les contacts sont ensuite relayés auprès de l'opérateur du territoire concerné, en vue de la réalisation d'un conventionnement Anah avec travaux.

Période : d'avril 2019 à décembre 2022	Secteur géographique	
	Bordeaux Métropole	Gironde
Nombre de contacts propriétaires (LCEM et AIVS ou AIS) :	1289	
Dont : contacts téléphoniques	912	
contacts mails	15	
autres (forum du logement...)	5	
Dont : nombre de propriétaires ayant sollicité LCEM	193	
nombre de contacts en recherche de logements (LCEM)	273	
Nombre de visites de logements	494	
Nombre d'accompagnement individualisés auprès des propriétaires bailleurs (simulations financières)	509	
Nombre de logements captés : Convention Avec Travaux (CAT)	19	57
Dont : Loyer Conventionné Très Social (LCTS)	11	14
Loyer Conventionné Social (LCS)	4	25
Loyer Intermédiaire (LI)	4	16
Nombre de logements captés : Convention Sans Travaux (CST)	48	118
Dont : Loyer Conventionné Très Social (LCTS)	4	10

Loyer Conventionné Social (LCS)	13	55
Loyer Intermédiaire (LI)	38	57
Nombre de logements captés en loyer libre	55	32
<i>Dont nombre de logements via LCEM (tous logements confondus : CAT, CST, LI, LCS ...)</i>	35	24
Nombre de logements proposés aux associations LCEM	21	10
Nombre de mandats IML	122	208
Nombre de sous location	17	5
Nombre de locataires orientés par la PTA	1	0
Nombre de logements « <i>Logement d'Abord</i> » (public très précaire à la rue)	23	10
<i>Dont Nombre de logements Logement d'Abord (public très précaire à la rue et sous location)</i>	15	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 2022, nous avons réalisé :

- ➔ **4 livraisons**, ayant abouti à **4 mandats de gestion pour l' AIS SOLIHA** : Parmi ces logements, la moitié étaient situés sur la communes de Bordeaux et ont été conventionnés dans le cadre de l' OPAH-RU, tandis que l' autre moitié se situait sur les secteurs du Libournais et du Sud Gironde.
- ➔ **4 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 **4 EdL sortant**, tous hors gestion
- ➔ **Etat des Lieux Entrant** : SOLIHA AIS a effectué **4 EdL entrant**, avec tous une prise de mandat de gestion

↻ Relationnel avec les propriétaires

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

Les missions de Soliha AIS Nouvelle Aquitaine 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

L'expertise de Soliha AIS Nouvelle Aquitaine, intervenant en qualité d'agence immobilière, rassure les propriétaires bailleurs et leur assure une tranquillité vis-à-vis des missions décrites ci-dessus.

La plupart de ces propriétaires bailleurs décident ainsi de confier la gestion de leur bien auprès de Soliha AIS Nouvelle Aquitaine pour la relocation, via la conclusion d'un mandat de gestion. Les missions de relocation et de gestion locative sont ainsi complètement déléguées à Soliha AIS Nouvelle Aquitaine par le propriétaire bailleur.

Sur l'année 2022, toutes les relocations effectuées par Soliha AIS Nouvelle Aquitaine ont donné lieu à un mandat de gestion. Les motifs avancés par les propriétaires bailleurs étaient notamment l'expérience dans le domaine et la tranquillité, suite à une mauvaise expérience locative ou à une volonté de se détacher de la gestion immobilière.

➔ Les situations de vacance des logements

En moyenne, les relocations des logements très sociaux ont lieu dans un délai moyen de 2 mois après le départ du dernier locataire. Il n'est pas rare de voir apparaître un besoin de travaux de rafraîchissement du logement, ou des travaux plus importants de remplacements de certains éléments, selon la durée d'occupation du locataire.

Par ailleurs, les critères de performance énergétique étant pris en compte pour la relocation des logements et l'obtention de certaines garanties (FSL), certains propriétaires s'orientent également vers des travaux d'amélioration de la performance énergétique de leur logement, notamment en ce qui concerne le système de chauffage ou la présence d'isolation.

4. L'offre de logements à loyers maîtrisés en 2022

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.

Ces actions ont pour objectif de favoriser le rôle des professionnels locaux dans la diffusion de l'information et faciliter les relations et la bonne compréhension des procédures lors du montage des dossiers. Elles sont également l'occasion de valoriser l'impact économique des opérations sur le secteur local du bâtiment.

Afin de sensibiliser les agences immobilières, notaires et agences bancaires locales aux dispositifs mis en place par les collectivités, l'accent est mis sur les avantages financiers et fiscaux auxquels peuvent prétendre les propriétaires bailleurs, ainsi que sur les aides spécifiques aux accédants à la propriété (primes sortie de vacance par exemple).

En 2022, plusieurs publipostages d'information et de sensibilisation ont été réalisés afin de toucher le plus grand nombre d'acteurs :

- ➔ 305 courriers à destination des artisans,
- ➔ 33 courriers à destinations des professionnels de l'immobilier
- ➔ 115 courriers à destination des professionnels de la santé (ciblé sur l'adaptation mais également sur la précarité énergétique)

➤ Les actions auprès des propriétaires bailleurs en diffus

En 2021, nous avons mené **25 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 17 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 2022

Sur la totalité du territoire Girondin, en diffus et programmes animés, nous avons obtenu les accords de financements pour **12 logements** (à comparer aux 44 logements en 2021 et 24 en 2020). Cette baisse du nombre de logements produits s'explique essentiellement par la mise en œuvre du nouveau régime de défiscalisation « Loc'Avantages », jugé peu attractif par les propriétaires. Ils sont composés comme suit :

3 LCTS	2 T2
3 LCS	3 T3
6 LI	5 T4
	2 T5

Ces projets représentent un total de travaux de 1 154 K€, pour un montant de subventions de plus de 305 K€, soit un financement de 27% en moyenne.

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

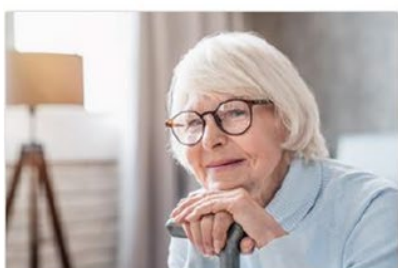


Dans le cadre d'**actions de prévention** auprès des séniors financés par les régimes de retraite, nous animons depuis 2015 les **ateliers « bien chez soi »** qui permettent sous une forme participative entre retraités et animateurs, de découvrir des conseils pour prévenir les risques liés à l'environnement 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

En 2022 nous avons animé 10 ateliers. **88 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 2022 nous nous sommes déplacés dans **19 communes** pour des journées dédiées aux seniors.
385 personnes nous ont rencontrés autour du Truck.

Du 3 au 12 octobre c'est la Quinzaine Bleue édition 2022

Lundi 3 octobre
10h-12h : Atelier d'écriture «Les Mots du bien-être» au club des anciens
(5 séances du 3 au 31 octobre)
14h-15h15 : Atelier yoga du rire de l'ASEPT
(8 séances du 3 octobre au 28 novembre)

Mardi 4 octobre
Sortie à Arnéguy et Saint-Jean-Pied-De-Port
- Départ à 8h (rdv à 7h45 à l'abri-bus de l'église).
- Repas au restaurant "Peio".
- Visite de Saint-Jean-Pied-De-Port en petit train
Sortie réservée aux Marcheprimais de plus de 66 ans et leur conjoint(e) au tarif de 20€ par personne.

Mercredi 5 octobre
10h-16h30 : Journée intergénérationnelle avec les RL.SH

Jedi 6 octobre
16-18h : Présence du truck "Soliha" devant le club des anciens

Vendredi 7 octobre
20h : Spectacle "En bien ! Dansons maintenant"
Le spectacle se déroule à la Caravelle, inscription par internet sur dansonsmaintenant.fr ou au 09 70 26 74 75

Mercredi 12 octobre
9h30-11h30 : Escape game seniors

Les places aux activités étant limitées, l'inscription est obligatoire auprès du C.C.R.S. au 05 57 71 50 80 ou par mail à ccas@ville-marcheprime.fr





TRUCK SOLIHA

Hier, le Truck de Soliha était présent sur le parking de la Maison Des Services Communautaires à St Germain de la Rivière.

Un ergothérapeute et la responsable du service cadre de vie de cette association ont présenté des aides techniques facilitant la vie au domicile des personnes en perte d'autonomie. Le camion aménagé comprend un espace cuisine et salle de bain permettant de voir des aménagements adaptés au maintien à domicile. Enfin, ils ont renseignés des visiteurs au sujets des aides financières existantes et des démarches à effectuer pour prévoir des travaux d'adaptation du logement.



Journée seniors à St Germain la Rivière

Présentation du truck suite aux représentations théâtre sur les communes de Cenon, Mérignac et La Teste

En 2022 nous avons diversifié nos interventions :

Grâce à un partenariat avec le bailleur HLM **CDC habitat**, nous avons présenté le truck sur 4 de leurs résidences de Bordeaux Métropole.



En partenariat avec la **compagnie des aidants** nous étions **Place Pey Berland** le 6 septembre.



Comme l'année dernière, 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.



➔ Notre participation aux manifestations dédiées aux personnes âgées

En 2022 SOLIHA Gironde est intervenue et a participé à **2 manifestations** dédiées aux retraités ou aux personnes handicapées et à **4 rencontres** auprès de professionnels travaillant avec des personnes âgées ou handicapées pour présenter les missions de SOLIHA.



SIXIEME JOURNEE DES EQUIPES MOBILES

Sous l'égide de l'Association de Médecine Physique et Réadaptation d'Aquitaine

PRISE EN CHARGE GLOBALE DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP : FOCUS LOGEMENT

Vendredi 18 Mars 2022
08h30 - 16h30

Groupe Hospitalier Sud
Hôpital Xavier Arnoz
IMS Xavier Arnoz

Avenue du Haut-Lévêque
33604 PESSAC cedex

➤ **Journée équipes mobiles le 18 mars 2022 à PESSAC**

Devant 150 participants, professionnels de l'accompagnement des personnes en situation de handicap, Nous avons présenté nos missions et insisté sur les possibilités d'un maintien à domicile des personnes suivies.

➤ **Salon Logement Séniors habitat, Thalasso et Cures thermales à Libourne le 5 et 6 mai 2022**



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 40 personnes.



- Présentation auprès des professionnels de **l'Association des Paralysés de France le 10 mai 2022**
- Présentation auprès des travailleurs sociaux du **CCAS de Villenave d'Ornon le 17 octobre 2022**
- Présentation auprès des **évaluateurs du Conseil Départemental chargés de l'Aide pour l'Autonomie le 11 octobre 2022** : Plus d'une trentaine de participants assistaient à cette réunion.



- Présentation auprès **des évaluateurs de la Plateforme Autonomie Séniors de Bordeaux le 22 novembre 2022**

- SOLIHA participe à plusieurs groupes de travail du **Gérontopôle Nouvelle Aquitaine** ce qui permet d'avoir des échanges réguliers avec les différents participants
- SOLIHA participe aux groupes de travail de **BORDEAUX DYNAMIQUE SENIOR**, notamment sur la thématique de l'habitat



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

SOLIHA Gironde propose une assistance en 3 étapes :

- a. Un diagnostic pour aider les occupants à élaborer leur projet
- b. Des conseils sur les démarches administratives et des informations sur les financements disponibles pour concrétiser leur projet
- c. 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 2022 sur la Gironde

En 2022 sur l'ensemble du territoire girondin, nous avons transmis **1 518 demandes de renseignements** et reçu **988 dossiers** de propriétaires souhaitant réaliser des travaux à leur domicile. Le secrétariat du Pôle Habitat a répondu à **2 500 appels téléphoniques**.

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

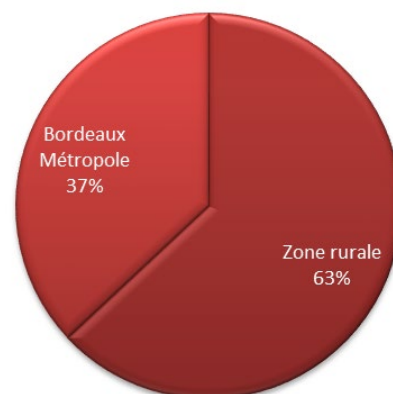
- **Mon projet ANAH : 1 018** saisines en 2022
- **Plateforme de la CARSAT : 609** saisines en 2022

Sur le secteur diffus (hors PST et OPAH), nous avons reçu **497 nouveaux dossiers** et nous avons obtenu les financements pour **238 propriétaires** (194 en 2020 et 251 en 2021).

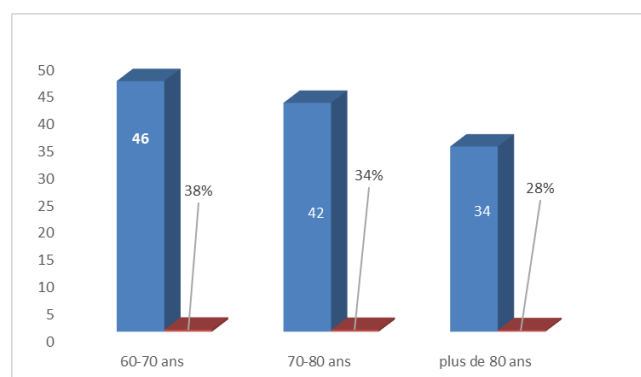
REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPE DE TRAVAUX :

Ainsi, **238 dossiers** répartis comme suit : **150 en zone rurale** et **88 sur Bordeaux Métropole**, dont **16 sur Bordeaux**.

Sur les 238 dossiers, **116** concernent des **travaux d'adaptation** (51 %), **112** des **travaux d'amélioration thermique** (45%) et **10** des **travaux mixtes** (adaptation et énergie) (4%).

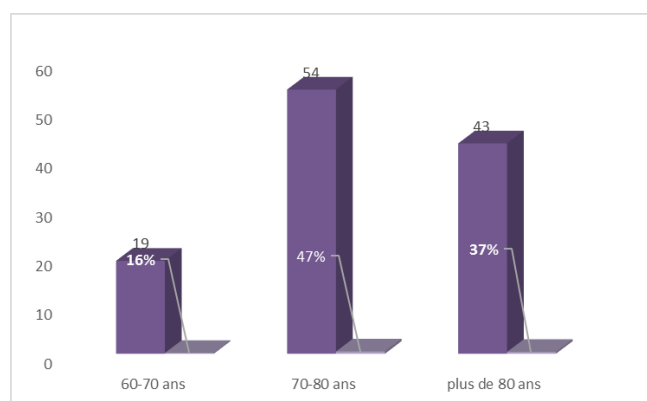


AGE DES BENEFIAIRES DES SUBVENTIONS



Pour les travaux d'amélioration thermique

La tranche d'âge la plus représentée est celle des retraités entre 61 et 70 ans



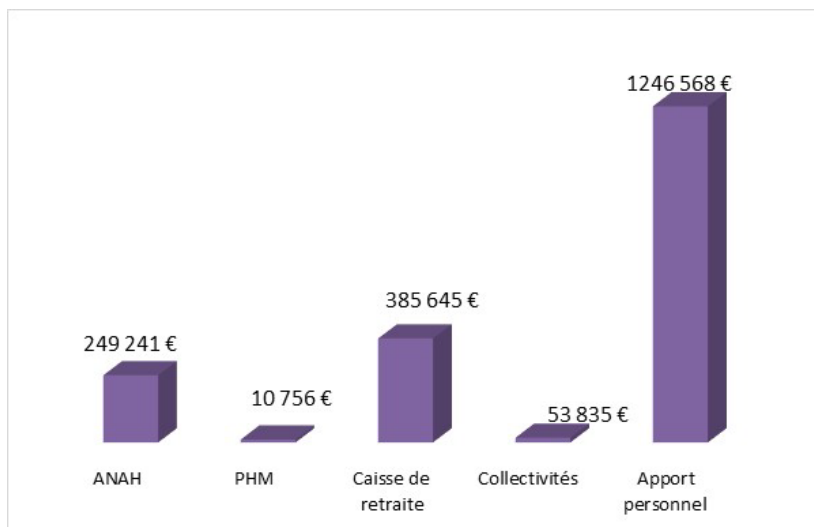
Pour les travaux d'adaptation

Les personnes de plus de 70 ans représentent 84 % 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.

MONTANT DES TRAVAUX ET DES FINANCEMENTS

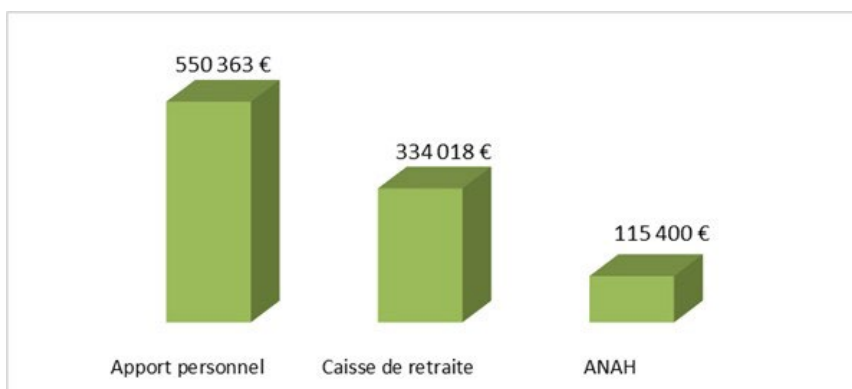
Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux financés est de **1 909 604 €** soit une moyenne de travaux par logement de **15 652 €** et ont été subventionnés à **35 % (663 036 € de subvention)**.



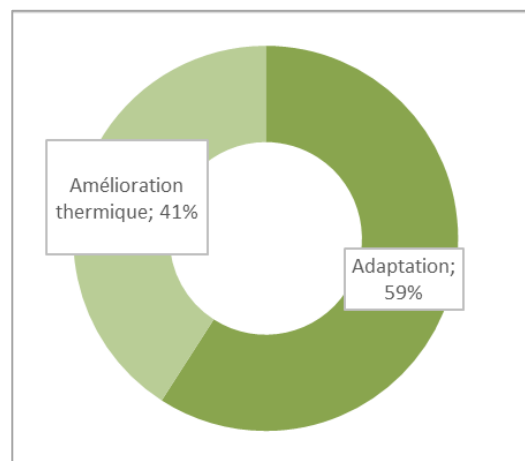
Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux financés est de **999 781 €** soit une moyenne de travaux par logement de **8 619 €** et ont été subventionnés à **45 %** soit **449 418 € de subvention**.

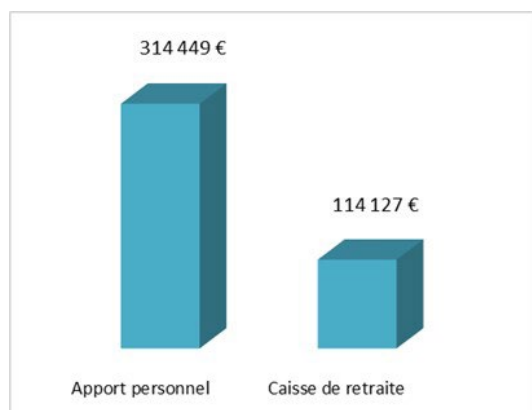


FOCUS SUR BORDEAUX METROPOLE

88 dossiers ont été traités : 36 en amélioration thermique et 52 en adaptation.



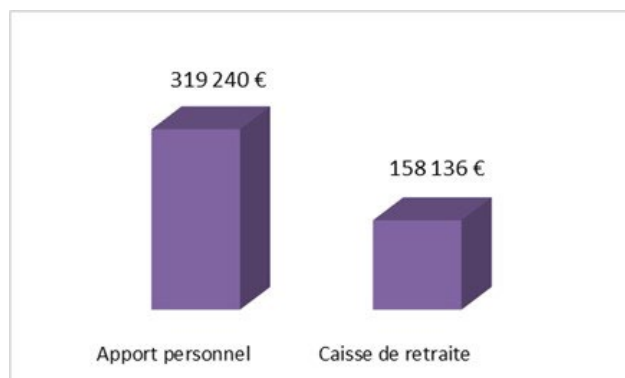
Pour les travaux d'amélioration thermique



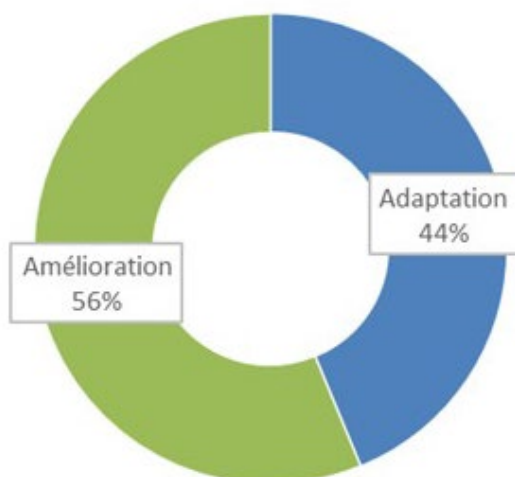
Le montant des travaux financés est de **428 576 €** soit une moyenne de travaux par logement de **11 904 €** et ont été subventionnés à **27 %** avec les caisses de retraite (**114 127 €** de subvention)
Les subventions de l'ANAH ayant été sollicité dans le cadre du PIG nous ne les avons pas fait apparaitre et elles sont cumulées à l'apport personnel

Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux financés est de **477 376 €** soit une moyenne de travaux par logement de **9 180 €** et ont été subventionnés **33 %** (**158 136 €** de subvention).



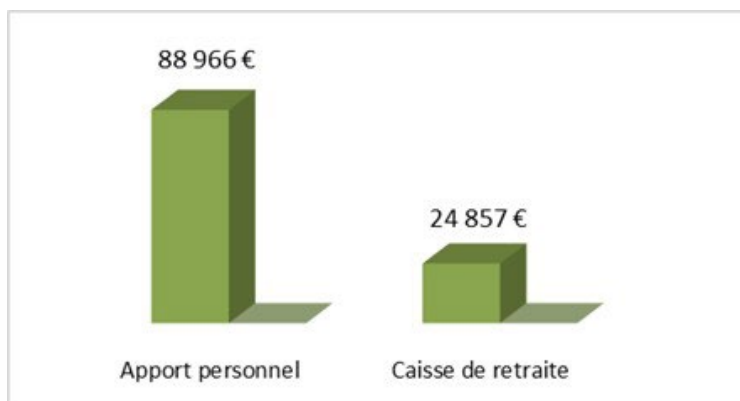
FOCUS SUR BORDEAUX



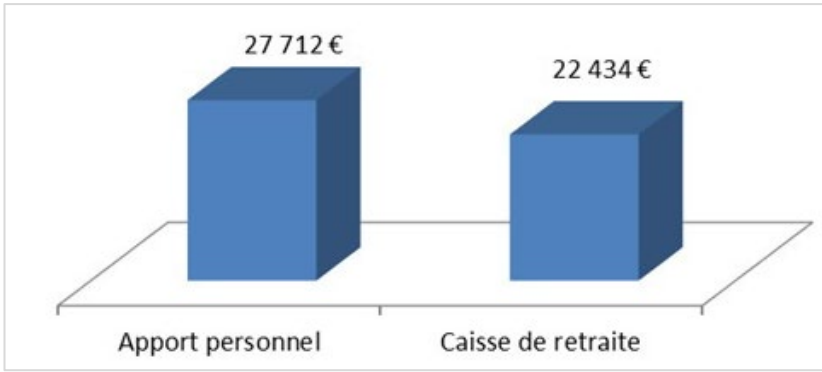
16 dossiers ont été traités : 9 en amélioration thermique et 7 en adaptation

Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux financés est de **113 823 €** (**12 647 €** de travaux par logement) ont été subventionnés à **22 %** (**24 857 €**) correspondant à la participation des caisses de retraite.

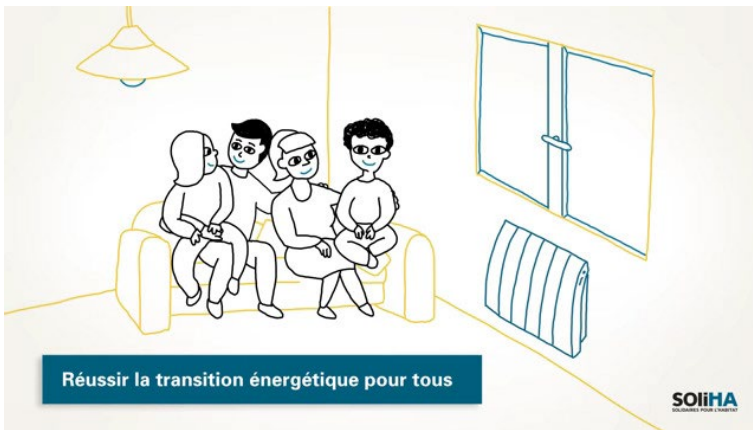


Pour les travaux d'adaptation



Le montant des travaux financés est de **50 146 € (7 164 € de travaux par logement)** ont été subventionnés à **44 % (22 434 €)**.

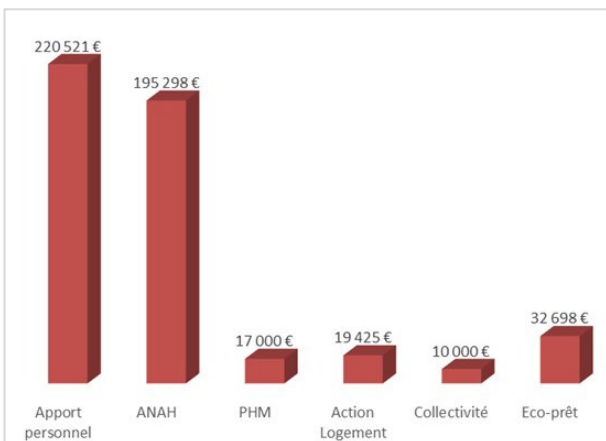
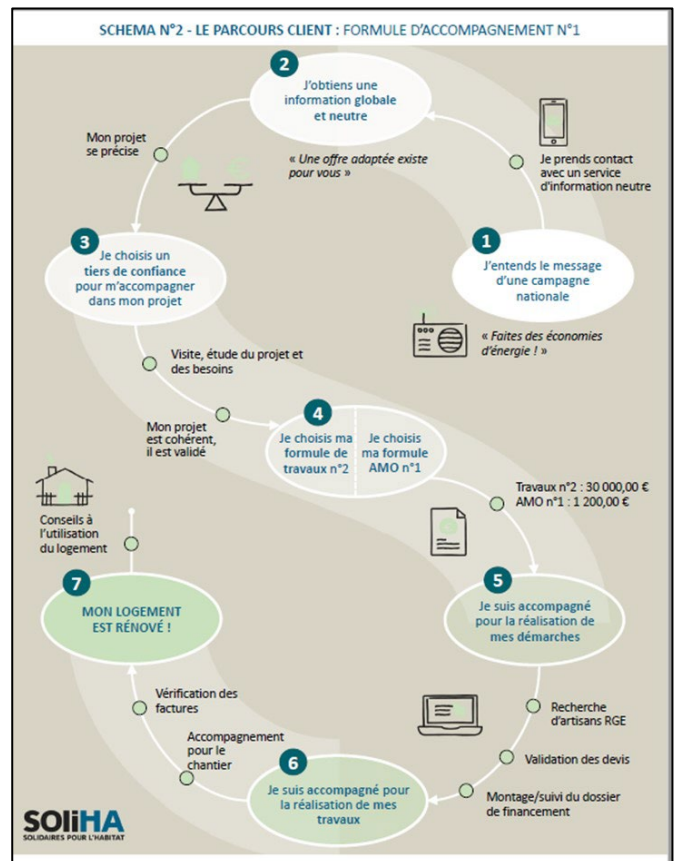
2. Notre intervention dans le cadre de la rénovation thermique des logements



Hors programmes animés et hors assistance auprès des personnes âgées, nous avons déposés **16 dossiers d'amélioration thermique** en secteur diffus.

Notre accompagnement auprès des propriétaires est représenté dans le schéma suivant :

Les **16 dossiers financés** cette année représentent **494 941 €** soit **30 934 € par logement**.
 Les travaux ont été subventionnés à hauteur de **49 % (241 723 €)** et les propriétaires ont bénéficié de **7% d'emprunt**.



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.

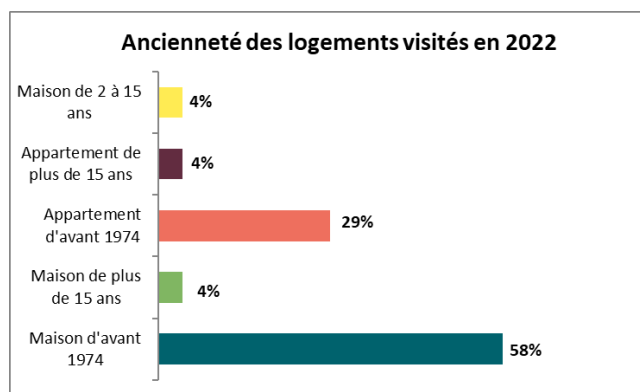
Par cet accompagnement et ce travail partenarial certains ménages accompagnés en 2020 ont pu bénéficier du financement « Coup de pouce » de la ville de Bordeaux pour leur projet d'amélioration énergétique mais aussi d'aides complémentaires des caisses de retraites et de Bordeaux Métropole « Ma Renov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

En 2022, le nombre de demandes de subvention a été en baisse en raison d'un arrêt temporaire du dispositif par la ville de Bordeaux. Pour 26 saisies, **24 visites à domicile ont été réalisées**. Deux demandes ont été classées sans suite en raison de l'abandon du projet par le ménage.

TPOLOGIE DU BÂTI BORDELAIS VISITÉ

La totalité des **24 visites effectuées** en 2022 concerne en majorité des logements de plus de 15 ans, que ce soit des appartements ou des maisons individuelles. Seule une visite a été effectuée dans une maison datant d'après 2008.

Les logements visités sont principalement des T3 ou T4 et font en moyenne 86 m² de surface chauffée. **66% des visites ont concernées des maisons** contrairement à l'année 2021.

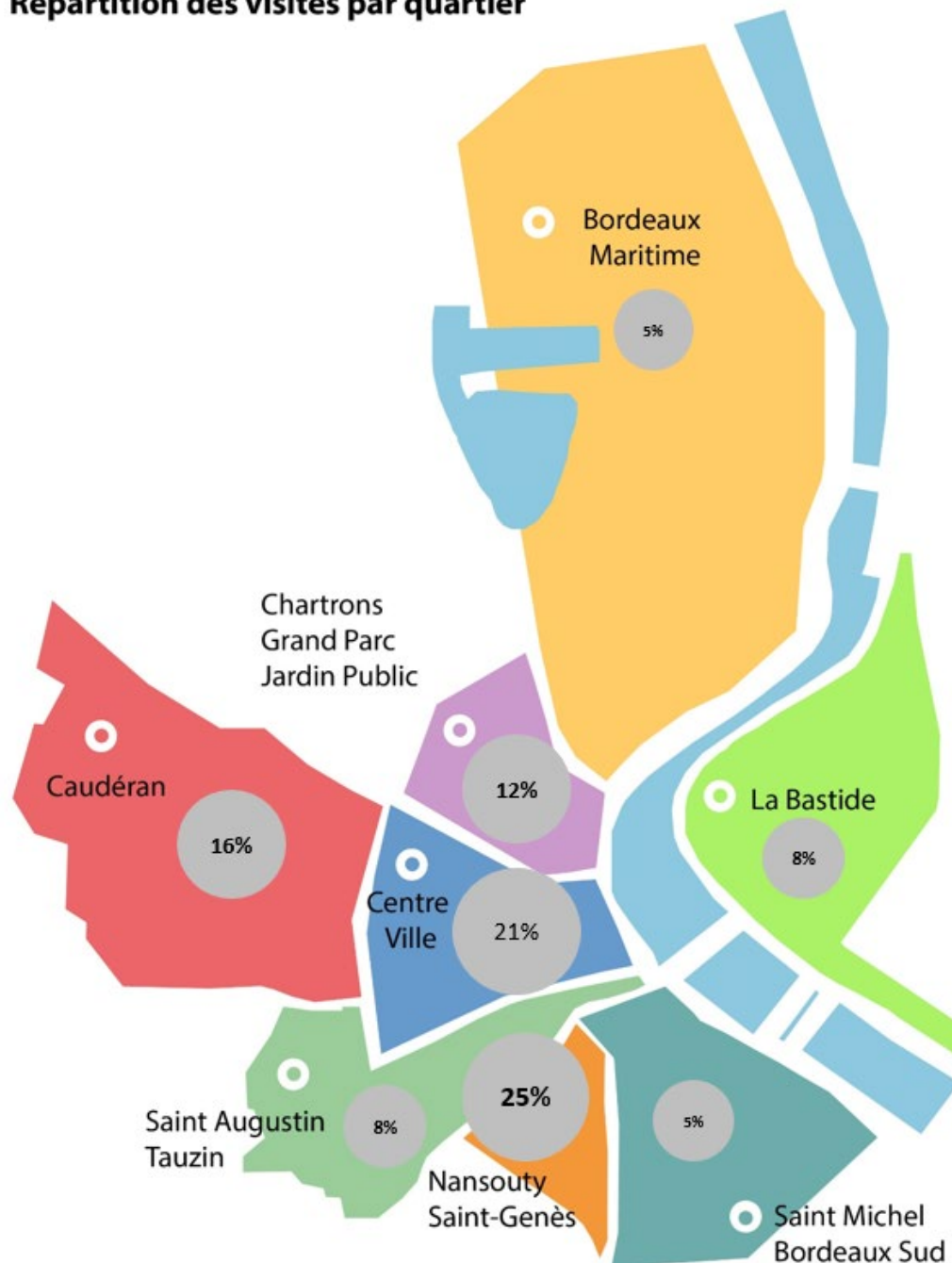


Les visites à domicile sont réparties inégalement sur le territoire de la ville de Bordeaux. En 2022 contrairement aux années précédentes ces visites ont été réalisées majoritairement dans le quartier Nansouty puis dans le quartier

du centre-ville. Les quartiers plus périphériques ont fait l'objet de moins de visites cette année : Maritime, Saint-Augustin et Bastide.

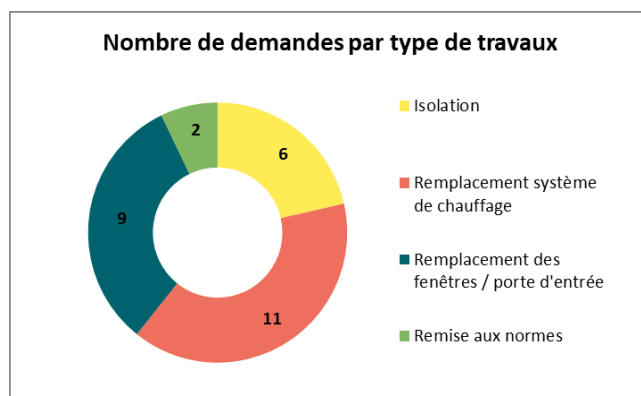
Cela peut s'expliquer par la typologie du bâti, notamment en centre ancien, mais aussi par le type de travaux effectués.

Répartition des visites par quartier



NATURE DES DEMANDES

En 2022 en raison du contexte économique et de l'inflation des prix de l'énergie la majorité des demandes des particuliers pour bénéficier du dispositif « Coup de pouce » porte sur le **changement du système de chauffage** et notamment le changement des chaudières gaz par d'autres systèmes ou une chaudière plus performante.



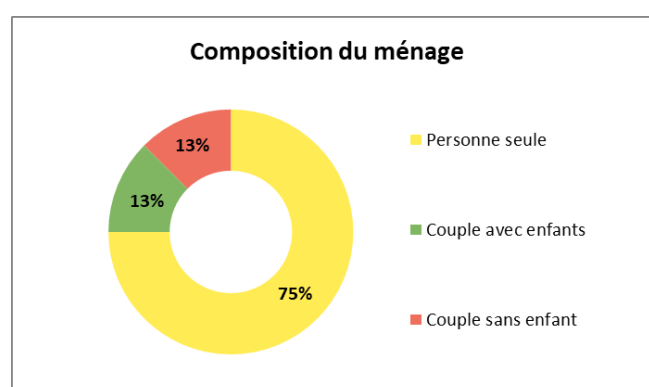
De nombreuses demandes ont également concernées le remplacement des menuiseries. En effet, ces travaux peuvent s'avérer relativement coûteux sur la ville de Bordeaux en raison de la préservation architecturale du bâti bordelais. De plus, peu d'autres dispositifs apportent des aides financières conséquentes 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.

Deux demandes de remise aux normes ont été faites : une pour de l'électricité et la deuxième pour un traitement contre des insectes xylophages.

Aucune demande pour des travaux d'adaptation n'a été formulée.

Pour les travaux pour lesquels nous avons eu accès aux devis, le **coût moyen des travaux projetés s'élève à 6 694 € 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 **37 % du coût des travaux**.

TPOLOGIE DES MÉNAGES



Les ménages rencontrés lors des visites à domicile en 2022 sont à **75 % 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. 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 D'UN SYSTÈME DE CHAUFFAGE À CHANGER ET D'UN PLANCHER ATTAQUÉ PAR DES TERMITES



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 Montferand, Parempuyre, St Aubin et Martignas).

En 2022 SOLIHA Gironde a été missionné pour réaliser **1 diagnostic de non décence** et **12 diagnostics de levée de non décence**.

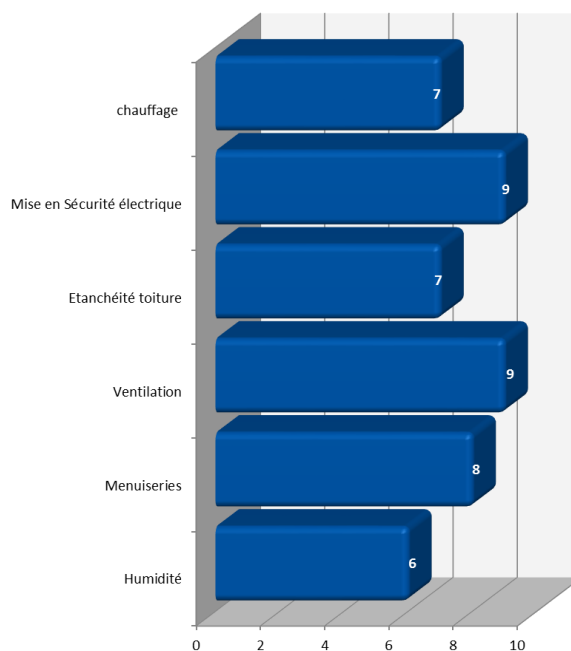
Nous sommes intervenus sur les 2 territoires des Pôles Territoriaux de Solidarité. En **Haute Gironde** pour **3 situations** et dans le **Médoc** pour **9 situations**.

Les constats de non décence émanaient pour 6 situations du PDLHI et pour 6 situations du SLIME.

Dans **4 situations**, les travaux ont été partiellement réalisés ou mal réalisés car les propriétaires ne font pas systématiquement appel à des artisans.

67 % 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 **75 %** des logements ainsi que la **mise en sécurité électrique (75%)** suivi des **menuiseries (67 %)** et du **manque de chauffage (58%)**



La mission Mal Logement dans le cadre du PDLHI LM 33

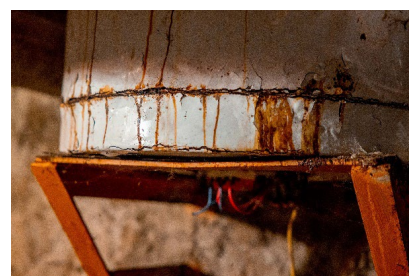
Dans le cadre de la Mission Mal Logement, confiée par la DDTM et l'ARS, SOLIHA est notamment chargé de réaliser des visites de logement pour établir un rapport de visite en appui aux acteurs compétents

Le secrétariat du PDLHIml 33 :

- Réceptionne les relevés d'Observation du Logement
- Sollicite la commune pour réaliser un rapport de visite
- Demande à SOLIHA de réaliser la visite si la commune n'en a pas les moyens.

La mission de SOLIHA se traduit par :

- Une commande du PDLHIml
- Une prise de rendez-vous avec l'occupant
- Une visite du logement
- La réalisation du rapport de visite qui décrit les désordres Il est illustré par des photos et comporte un croquis du logement.



Au cours de l'année 2021, SOLIHA Gironde a réalisé **23 visites et constats de désordres**.

IV- Des dispositifs promouvant l'amélioration énergétique des logements

1. L'animation des plateformes de la Rénovation Énergétique

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 Énergétique (SARE), créé par l'arrêté du ministre de la transition écologique et solidaire du 5 septembre 2019.

SOLIHA Gironde anime 2 plateformes, sous forme de contractualisation via des conventions avec les collectivités concernées.

→ La plateforme de rénovation énergétique de l'Entre-Deux-Mers :

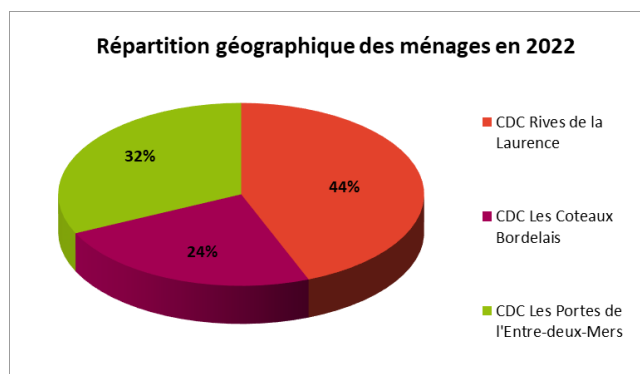
En 2022 nous avons accueilli **429 ménages** sur les trois territoires : 102 ménages sur les Coteaux Bordelais, 138 sur les Portes de l'Entre-Deux-Mers et 189 sur les Rives de la Laurence.

- 372 actes A1
- 202 actes A2
- 32 actes A4

En 2022, **96 % des ménages accueillis par la plateforme sont des propriétaires occupants** et 3 % sont des propriétaires bailleurs.

Même s'ils sont peu nombreux, 1% des personnes sont des locataires, des occupants à titre gratuit, des SCI ou des particuliers en cours d'achat. La plateforme de la rénovation énergétique joue donc son rôle d'accueil et d'information à destination de tout type de public.

La répartition géographique des ménages est légèrement inégale entre les 3 Communautés de Communes. Elle reste cependant représentative du nombre d'habitants sur les collectivités.



Après avoir échangé avec le ménage, écouté son projet et ses demandes, estimé grossièrement le gain énergétique possible grâce aux travaux envisagés, une première orientation est donnée par les conseillers du CREAQ et de SOLIHA Gironde :

- Proposition de rendez-vous personnalisé ou d'accompagnement à la rénovation énergétique globale si besoin
- Renvoi vers l'ANAH si le ménage et le projet de travaux sont éligibles
- Renvoi vers les autres dispositifs si besoin (Ma Prime Rénov, certificats d'économie d'énergie, caisse de retraite, etc.)

Ainsi, pour les particuliers, le circuit au sein de la plateforme est fluide et il n'y a aucune « perte en ligne ».

Afin de favoriser l'accès à tous au conseil sur la maîtrise de l'énergie dans le logement, des permanences délocalisées ont été effectuées sur les trois communautés de communes du territoire de la plateforme.

Au total **75 rendez-vous personnalisés ont été effectués au cours de l'une des 29 permanences** tenues par les conseillers du CREAQ et de SOIHA Gironde:

- Coteaux Bordelais : 26 rendez-vous réalisés pour 10 permanences tenues soit un taux de remplissage de 86%.
- Portes de l'Entre-Deux-Mers : 27 rendez-vous effectués pour 11 permanences tenues soit un taux de remplissage de 82%.
- Rives de la Laurence : 8 permanences tenues pour 22 rendez-vous soit un taux de remplissage de 73%.

Plusieurs animations ont également été réalisées en direction des élus et agents des collectivités, des professionnels du bâtiment et de l'immobilier, ainsi que du grand public.



↪ La plateforme de rénovation énergétique portée par le Grand-Saint-Emilionnais :

En 2022 nous avons accueilli **389 ménages** sur les trois territoires : 135 ménages sur le Pays Foyen, 91 sur le Grand Saint-Emilionnais et 163 sur Castillon-Pujols.

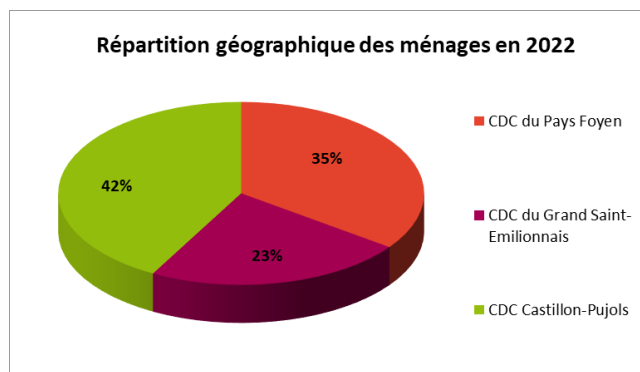
- 339 actes A1
- 112 actes A2
- 16 actes A4
- 1 acte B1 (petit tertiaire privé)

En 2022, **92 % des ménages accueillis par la plateforme sont des propriétaires occupants** et 6 % sont des propriétaires bailleurs.

Même s'ils sont peu nombreux, 2% des personnes sont des locataires, des occupants à titre gratuit, des SCI ou des particuliers en cours d'achat.

La plateforme de la rénovation énergétique joue donc son rôle d'accueil et d'information à destination de tout type de public.

La répartition géographique des ménages est inégale entre les 3 communautés de communes. Elle reste cependant représentative du nombre d'habitants sur les collectivités.



Afin de favoriser l'accès à tous au conseil sur la maîtrise de l'énergie dans le logement, des permanences délocalisées ont été effectuées sur les trois communautés de communes du territoire de la plateforme.

Au total **57 rendez-vous personnalisés ont été effectués au cours de l'une des 20 permanences** tenues par les conseillers de SOIHA Gironde:

- Castillon-Pujols : 21 rendez-vous réalisés pour 7 permanences tenues soit un taux de remplissage de 100%.
- Pays Foyen : 16 rendez-vous effectués pour 6 permanences tenues soit un taux de remplissage de 89%.
- Grand Saint-Emilionnais : 7 permanences tenues pour 20 rendez-vous soit un taux de remplissage de 95%.

Depuis le lancement de la plateforme en janvier 2022, les conseillers de SOLIHA Gironde et la chargée de mission Environnement de la communauté de communes du Grand Saint-Emilionnais ont travaillé conjointement afin de faire connaître le rôle et les missions proposées par cette plateforme auprès de tous les publics.

2. L'animation du service public en zones blanches et en missions non couvertes par les plateformes sur la thématique des « Copropriétés »

CONTEXTE ET OBJECTIFS

La Région Nouvelle-Aquitaine, en partenariat avec l'Etat et l'ADEME/Anah, a redéployé et renforcé le service public de conseil et d'accompagnement pour la rénovation énergétique de l'habitat et du petit tertiaire, avec un objectif d'une couverture du territoire régional par 50 à 60 Plateformes de la rénovation énergétique proposant un guichet unique de conseil/accompagnement.

Les EPCI, aux côtés éventuellement d'autres acteurs publics ou privés, sont désormais à la gouvernance de ces Plateformes et participent à leur financement. La Région a souhaité mener ce redéploiement de façon progressive pour laisser le temps aux EPCI de s'organiser et de monter en compétence.

Au vu des résultats de l'AMI 2022, deux situations nécessitent un engagement de la part de la Région pour palier à une absence de couverture :

- Certains territoires ne sont pas couverts par une Plateforme et sont donc en « zone blanche » (initialement 3 territoires pour une population de 45 000 habitants). Or la Région est garante du service public de la rénovation énergétique et s'est engagée à rendre accessible à tous les néo-aquitains au moins un premier niveau d'information ;
- Plusieurs Plateformes n'ont pas retenu la mission optionnelle « copropriétés » (démarches collectives) (sur une cinquantaine de plateformes seulement 15 ont pris la mission optionnelle).

La Région a donc recherché un partenaire (via un Appel à Manifestation d'Intérêt) pour assurer, sur l'année 2022, les missions suivantes de service public :

- Une information de premier niveau (acte A1) pour les ménages en maison individuelle dans les territoires non couverts par une Plateforme (zones blanches) ;
- Un conseil personnalisé (acte A2) pour les projets collectifs de rénovation de copropriétés dans les territoires où la Plateforme locale ne le réalise pas.

L'Union régionale SOLIHA Nouvelle Aquitaine a été retenue par la Région pour mener ses missions, qui ont été assurées par les équipes de SOLIHA Gironde.

NOS MISSIONS

1. Une information de premier niveau pour les « logements individuels » en zone blanche (Acte 1)
2. Un Conseil personnalisé pour les copropriétés (en démarches collectives) situées en zones non couvertes (Acte A2)
3. Une mobilisation et une montée en compétence du réseau régional des plateformes et des conseillers France Rénov' sur le volet copropriété, peu développé.





TRAVAIL RÉALISÉ EN 2022

Les accompagnements des particuliers et des copropriétés ont été réalisés principalement par téléphone, avec une ligne téléphonique et une adresse mail dédiées mises en place dès le démarrage de la mission. Pour les copropriétés, plusieurs rendez-vous se sont déroulés également en Visioconférences avec les instances (syndic et/ou conseillers syndicaux).

Mission 1 : 177 ménages ont été renseignés sur les 3 territoires en zones blanches (étant précisé qu'un territoire a basculé vers l'animation d'une plateforme dès le mois de mars)

Mission 2 : 17 copropriétés ont été accompagnées sur des premiers conseils personnalisés (projets localisés sur 5 départements différents) pour des immeubles de taille très variable.

Les demandes de conseil portaient principalement sur les aides financières aux travaux, les étapes du projet global de rénovation des parties communes, la réalisation des diagnostics obligatoires et la réglementation en vigueur (DPE collectif / plan pluriannuel de travaux / Diagnostic Technique Global), l'accessibilité des immeubles et les travaux d'adaptation aux personnes mobilités réduites, l'installation d'équipements photovoltaïques, le rôle des différents acteurs et intervenants techniques (Assistant à Maitrise d'ouvrage, Maître d'œuvre, bureaux d'études thermiques...).

Mission 3 : Une sensibilisation du Réseau des conseillers France Renov' à la thématique de la rénovation énergétique des copropriétés par :

- ➔ **La réalisation d'un questionnaire-quiz à l'attention des conseillers** pour évaluer leurs connaissances et identifier leurs besoins
- ➔ **La préparation et l'animation de deux Webinaires (en mai et en octobre) :**
 - « Investir la cible des copropriétés », avec des témoignages de plateformes
 - « Le financement des projets de rénovation en copropriétés », avec la participation des organismes bancaires spécialisés dans le financement des travaux en copropriété
- ➔ **Des échanges plus personnalisés avec les plateformes** pour présenter le nouveau Service, connaître les aides locales et partager la méthodologie d'accompagnement des projets collectifs de rénovation en copropriété.

En fonction du positionnement des plateformes pour l'année 2023 sur cette thématique des copropriétés, qui demeurera une mission optionnelle, la Région envisage de lancer un nouvel AMI pour garantir ce service public sur l'ensemble du territoire néo-aquitain.

Je soussigné, Alain BROUSSE
Représentant légal de l'organisme,
Certifie exactes les informations du présent bilan 2022

Fait, le 9 mai 2023, à Bordeaux

Signature :

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alain Brousse', is 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