
projet
associatif
2013>2016

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME

LE NOUVEAU NOM DU



SOLIHA Drôme est une association, entreprise de l'Économie Sociale et Solidaire, mobilisée pour améliorer les conditions d'habitat des drômois, notamment des plus fragiles d'entre eux.

Notre projet trouve son sens dans les valeurs qui le fondent :

- > **L'engagement** de nos militants bénévoles, soucieux d'actions et d'innovations sociales, qui s'appuient sur l'implication de nos salariés.
- > **La solidarité** que nous pratiquons en relayant celle des collectivités publiques, par le caractère militant de notre action et le savoir-faire de nos équipes.
- > **La responsabilité**, celle des personnes, dans le travail mené avec les usagers, acteurs de leur avenir, mais aussi celle de l'entreprise associative, dans sa gestion.

SOLIHA Drôme intervient prioritairement dans trois champs :

- > l'insertion sociale par le logement,
- > l'amélioration de l'habitat des ménages en difficulté,
- > l'animation des politiques locales de l'habitat dans le parc de logements existants,

Les deux premiers champs se situent clairement dans le champ des SSIG (Service Social d'Intérêt Général) définis par la loi du 2 mars 2009 et relèvent d'agrément ministériels ou préfectoraux, et donc en dehors du champ concurrentiel classique.

POUR SON PROJET ASSOCIATIF 2013 > 2016 SOLIHA DRÔME A DÉFINI :

un objectif stratégique :

- > *Renforcer le rôle social du parc privé de logements existants, dans le cadre des politiques locales de l'habitat.*

et quatre actions prioritaires :

- > *Agir pour le maintien à domicile des personnes âgées modestes et des personnes handicapées à travers l'amélioration de leurs conditions d'habitation.*
- > *Agir pour que l'insertion sociale par le logement soit une réalité en proposant une palette de solutions de logements accompagnés.*
- > *Lutter contre l'habitat indigne.*
- > *Lutter contre la précarité énergétique et pour un habitat sain et économe pour tous.*

RENFORCER LE RÔLE SOCIAL DU PARC PRIVE DE LOGEMENTS EXISTANTS DANS LE CADRE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT.

SOLIHA Drôme est un acteur de terrain et une force de propositions pour que le parc privé existant joue un rôle **social** complémentaire du parc public.

Il s'agit d'assurer à chacun un logement décent, adapté à ses besoins, quels que soient ses ressources, ses handicaps, ou ses origines.

SOLIHA Drôme est partenaire des collectivités locales :

- » Les communes dans leur rôle de proximité avec les ménages,
- » Les EPCI qui ont une fonction stratégique sur l'habitat et de cohérence territoriale,
- » Le Département qui agit pour la solidarité territoriale et sociale, avec le soutien de l'État et de la Région.
- » Ce positionnement d'acteurs et de force de propositions implique de ne plus être bureaux d'études des PLH, mais partenaire associatif apportant sa connaissance des besoins et des outils pour agir, dans les instances de pilotage.

Le parc locatif privé est quantitativement plus important que le parc public : il s'agit de le mobiliser pour contribuer à une offre de logements à loyer abordable et à charges maîtrisées, face aux logiques de marché qui se manifestent dans un contexte de pénurie grave de logements abordables. Il est fondamental de l'orienter vers une vocation sociale, en complément du parc public, tout en contribuant à la requalification et la dynamisation des centres villes et les villages.

Cette mobilisation pour contribuer à loger les ménages défavorisés passe bien sûr par le **conventionnement** des logements, avec ou sans travaux, mais également par l'action de l'**ADLS** (Ardèche Drômoise Location Sociale), agence immobilière à vocation sociale, créée par SOLIHA Drôme avec d'autres associations.

La vocation de l'ADLS complète l'action de SOLIHA Drôme, puisque la prise en mandat de gestion des logements locatifs privés permet de loger des ménages en difficulté d'accès à un logement, grâce à une politique d'attribution et de gestion locative adaptée.

SOLIHA Drôme se mobilise fortement pour améliorer **les logements des propriétaires occupants modestes** qui sont particulièrement nombreux en Drôme (un quart ont des ressources inférieures aux plafonds des logements d'insertion) en ville comme en milieu rural.

Concrètement, SOLIHA Drôme agit sur quatre champs d'actions prioritaires pour atteindre l'objectif stratégique ainsi défini.

I. AGIR POUR LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES MODESTES ET DES PERSONNES HANDICAPÉES À TRAVERS L'AMÉLIORATION DE LEURS CONDITIONS D'HABITATION

1. SOLIHA Drôme est un acteur du maintien à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées à travers son action d'amélioration de l'habitat.

L'**adaptation du logement** à l'état de santé ou à la situation de handicap des personnes est une condition indispensable de la vie prolongée à domicile que souhaite tout un chacun.

SOLIHA Drôme apporte un service complet d'intérêt général dans les logements privés et publics aux :

- >> **personnes âgées modestes** orientées par les différents acteurs et partenaires de terrain (Conseil Général, CLIC, Collectivités locales, associations de soutien à domicile, caisses de retraites,...)
- >> **personnes handicapées** dans le cadre d'un partenariat avec la **MDPH** (Maison Départementale des Personnes Handicapées), dont SOLIHA Drôme est l'acteur agréé pour le logement.

Ce service complet comprend toute l'ingénierie financière, technique, administrative et sociale nécessaire à la réalisation du projet de la personne. Il assure un suivi annuel de la satisfaction de ses usagers, veille à réduire les délais de son intervention et à toute mesure assurant la qualité de son intervention.

L'action de SOLIHA Drôme est soutenue financièrement par le Département dans le cadre des Schémas Départementaux pour les personnes âgées et les personnes handicapées, ainsi que par les communes volontaires par convention de partenariat, par l'Anah et les différents financeurs de ce champ d'action sociale.

SOLIHA Drôme restera vigilant quant à l'effectivité des moyens et l'efficacité concrète des politiques publiques en faveur du maintien à domicile, tant par l'adaptation du logement que pour l'amélioration de l'habitat à titre préventif, à laquelle contribue la réhabilitation thermique des logements.

SOLIHA Drôme est partenaire du secteur de l'économie sociale et solidaire dans le champ du maintien à domicile, en particulier avec l'UNA et l'ADMR, l'APF, l'AMF, et les associations du collectif Drôme Handicap.

SOLIHA Drôme s'engage également auprès des fédérations du Bâtiment (FFB / CAPEB) pour contribuer à l'amélioration de la qualité des travaux et des entreprises artisanales intervenant au domicile.

2. Au-delà de l'intervention sur le logement, SOLIHA Drôme veut contribuer à l'amélioration des conditions d'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées, à travers trois actions complémentaires :

- » L'accompagnement des maires pour réussir **les plans communaux de mise en accessibilité** pour que cela ne soit pas une simple formalité administrative mais un véritable plan d'actions concret, ciblé, efficace, adapté aux besoins des usagers et aux moyens des communes. SOLIHA Drôme a mis au point, avec la FNPACT, une méthodologie simple et efficace, déjà mise en œuvre dans plusieurs communes drômoises.
- » **La mise en accessibilité de copropriétés privées**, tant il est clair que l'adaptation du logement individuel peut vite trouver sa limite quand l'immeuble reste inaccessible. Ce type d'action innovante doit être mise en œuvre dans le cadre de politiques publiques locales incitatives.
- » L'animation de **la bourse aux logements** adaptés et adaptables **ADALOGIS® 26-07**, créée en 2003, qui propose déjà, sur un site internet spécialisé, une base de données logements référencés et contribue à cinquante attributions de logements par an, en rapprochant l'offre et la demande des personnes en situation de handicap. Parallèlement SOLIHA Drôme appuie le développement à l'échelle nationale d'ADALOGIS® dans un cadre fédéral.

L'objectif de SOLIHA Drôme est de renforcer l'offre ADALOGIS® dans le parc public comme dans le parc privé, avec le soutien du Département et des Agglomérations, afin de faciliter le parcours logement des personnes à mobilité réduite et des personnes en situation de handicap.

II. AGIR POUR QUE L'INSERTION SOCIALE PAR LE LOGEMENT SOIT UNE RÉALITÉ EN PROPOSANT UNE PALETTE DE SOLUTIONS DE LOGEMENTS ACCOMPAGNÉS

1. Le logement accompagné : notre champ prioritaire.

En tant que bailleur et gestionnaire social, nous inscrivons notre action auprès des publics démunis dans le cadre des politiques de solidarité, et en premier lieu du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD).

Notre champ d'intervention est clairement défini : il concerne « **le logement accompagné** » en vue d'une insertion durable dans un logement de droit commun.

L'accompagnement du ménage dans son parcours logement est la dimension prioritaire de notre action, qui mobilise soit des logements temporaires, soit des logements d'insertion et pensions de famille.

Urgence et hébergement	Domaine de compétence de SOLIHA Drôme logements accompagnés	Droit commun
Accueil d'urgence. Places de stabilisation. Centres d'hébergement (CHRS)	Résidences sociales = logements temporaires	Logements d'insertion sociale et pensions de famille = logements durables
		Parc privé ou public

Nous situons clairement notre action prioritaire hors des domaines de l'urgence et de l'hébergement pour lesquels d'autres associations sont mobilisées.

Nous conduisons **quatre actions complémentaires** :

- >> Assurer la gestion des structures collectives de logements (**résidences sociales et pensions de famille**).
- >> Assurer la gestion de **logements d'insertion diffus**.
- >> Contribuer à la gestion sociale d'autres bailleurs et à la réussite de parcours logement au titre de l'ASLL (Accompagnement Social Lié au Logement).
- >> Être force de proposition auprès des pouvoirs publics dans le domaine de l'insertion par le logement.

SOLIHA Drôme est un organisme agréé par l'État au titre des SSIG pour réaliser toutes les missions de gestion locative sociale et d'accompagnement.

L'objectif est de faciliter et de sécuriser le parcours logement des publics prioritaires du PDALPD qu'il s'agisse :

- >> Des ménages ou personnes isolées en difficulté temporaire d'accès à un logement, en particulier les jeunes actifs.
- >> Des personnes isolées en grande difficulté.
- >> Des ménages relevant d'un habitat spécifique et d'un logement accompagné pour une insertion durable.
- >> Des personnes handicapées.

La gestion locative sociale et l'accompagnement par SOLIHA Drôme

Les ménages orientés selon des critères précis par les travailleurs sociaux, sont rencontrés par les équipes de SOLIHA Drôme pour un **diagnostic social individuel partagé** en toute transparence avec les prescripteurs.

SOLIHA Drôme est le seul responsable des attributions, garant des parcours logement et des équilibres de peuplement dans les immeubles et structures collectives de logements accompagnés (résidences sociales et pensions de famille).

Le diagnostic social est une étape essentielle afin de définir avec le ménage un projet logement et résoudre la difficile équation : logement souhaité / logement souhaitable.

L'accompagnement vise à assurer l'accès et le maintien dans le logement des personnes en difficulté sociale, par une gestion individuelle et de proximité grâce à plusieurs approches : travail éducatif autour des droits et devoirs, médiation, équilibre de peuplement, gestion d'incidents, lutte contre l'isolement.

Il importera de valoriser le travail de gestion locative sociale, démontrer la plus-value sociale apportée, le faire reconnaître et financer par les pouvoirs publics.

Il se distingue clairement de l'ASLL qui est une mesure sociale individuelle et à durée limitée, mise en œuvre sur décision des instances du PDALPD.

2. Le développement de l'offre de logements accompagnés pour 2013 > 2016 : nos ambitions.

a) **Quinze nouveaux logements d'insertion diffus par an, en répondant à deux types de problématiques :**

Répondre partout dans le département, au cas par cas, donc à l'unité, aux situations de mal ou de non-logement identifiées par les acteurs sociaux et la MOUS (mission de mobilisation de logements d'insertion publics et privés), pour un habitat durable adapté et accompagné.

Être maître d'ouvrage de petites opérations d'un à cinq logements dans les secteurs à enjeux du département, secteurs caractérisés par une forte précarité et dépourvus d'acteurs dans le domaine des logements d'insertion, en réponse aux besoins locaux et en articulation avec les communes et les CLH : nos priorités 2013 > 2016 sont les agglomérations de Valence et de Montélimar, la Vallée du Rhône et le sud du département.

Nous assurons une gestion locative sociale de proximité et éventuellement l'accompagnement social individualisé nécessaire.

b) En matière de structures collectives :

En matière de structures collectives (résidences sociales/pensions de famille), nous avons réussi à mutualiser et rationaliser les fonctions de gestion interne, permettant d'envisager la conduite de petites unités de proximité (moins de trente logements), correspondant mieux aux besoins des territoires drômois.

Pour ces équipements, nous privilégions la fonction de gestionnaire et recherchons des bailleurs sociaux pour assurer la maîtrise d'ouvrage, afin de réserver notre potentiel propre de maîtrise d'ouvrage à du logement diffus.

Nous envisageons la création d'une **résidence sociale à Portes-les-Valence** (avec DAH) en partenariat avec la Ville, l'Agglo, le Département, la Région, l'État et Action logement.

En matière de **pensions de famille**, nous souhaitons construire des réponses aux besoins croissants dans les trois villes principales (Valence, Montélimar et Romans), en commençant par **Romans**, où nous comptons actualiser rapidement des démarches initiés il y a plusieurs années.

3. Les autres objectifs de SOLIHA Drôme en matière d'insertion par le logement.

La question du « logement accompagné » émerge comme une des réponses incontournables à la crise du logement et à la montée des précarités de tous ordres. C'est un levier pour une insertion durable et sortir du cercle infernal de la gestion de l'urgence.

Il importera d'être force de propositions dans ce domaine qui exigera des politiques publiques plus lisibles à l'avenir.

SOLIHA Drôme sera vigilant sur les moyens publics mis en place pour l'accompagnement des ménages et la gestion locative sociale de proximité : c'est **la reconnaissance pleine et entière du secteur du logement accompagné dans les politiques de l'État, dans le PDALPD, dans les PLH**, qui est en cause. SOLIHA Drôme s'attachera à susciter la mise en place de lieux de rencontres et d'échanges institutionnalisés. En interne, SOLIHA Drôme poursuivra le développement d'indicateurs qualitatifs de sa gestion sociale et de son accompagnement, dans le but de contribuer à un système d'information sur ce secteur.

Par ailleurs, SOLIHA Drôme renforcera ses partenariats avec :

- >> L'ADAAR pour trouver des réponses opérationnelles adaptées aux problèmes de mal-logement des **gens du voyage sédentarisés**,
- >> ODIAS et le secteur de la **santé mentale** pour imaginer et construire des solutions de logement accompagnés pour leurs publics,
- >> Le collectif **logement jeunes 26-07**.
- >> Au-delà de la situation actuelle qui fait de SOLIHA Drôme le gestionnaire d'une centaine de logements temporaires pour les jeunes et de nombreux logements diffus pour jeunes travailleurs, la place et le rôle de SOLIHA Drôme aux côtés des autres acteurs reste à préciser par le Conseil d'Administration.
- >> Les bailleurs sociaux, les associations, l'État, le Département pour dynamiser la production de logements adaptés et contribuer à l'insertion sociale.

III. LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE (LHI)

Il s'agit là, au même titre que le maintien à domicile, d'un combat fondateur de SOLIHA Drôme et de sa fédération d'origine, dans les années 50 / 60, la Fédération des PACT (qui signifiait à l'origine Propagande et Action contre les Taudis).

La question politique de l'habitat indigne est réapparue depuis le début du XXI^e siècle, confirmant la nécessité pour SOLIHA Drôme, d'être un acteur vigilant de cette lutte.

L'habitat indigne prend des formes diverses et parfois très discrètes dans notre département : il concerne de nombreux propriétaires occupants impécunieux, en rural comme en périurbain, le mal-logement ou la résurgence de pratiques de marchands de sommeil louant des biens à la limite de l'insalubrité.

L'habitat indigne n'est pas une notion réglementaire stricte et la lutte contre cet habitat est évidemment d'ordre politique. Il s'agit de lutter contre toutes les situations de logements qui soient susceptibles de nuire à la santé ou à la sécurité des occupants.

La crise quantitative du logement a généré dans ses marges de l'habitat indigne et la crise économique ne fait qu'accroître le nombre de ménages en situation de faiblesse, potentiellement victimes de cette indignité.

SOLIHA Drôme agit en tant qu'opérateur du programme départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne piloté par le Département, l'État, l'Anah, la CAF, dans le cadre des SSIG (Service Social d'Intérêt Général).

Le travail de terrain de l'équipe de SOLIHA Drôme permet une approche globale des situations, dans toutes leurs dimensions sociale, humaine, technique, juridique, financière et administrative, en se situant résolument aux côtés des ménages.

Plus de 150 situations ont trouvé une issue favorable mais il est essentiel de poursuivre la mobilisation de tous les acteurs pour entrer en contact confiant avec les ménages victimes de ces situations d'habitat indigne.

SOLIHA Drôme doit continuer à porter la dimension sociale, humaine, et politique de ce combat.

C'est pourquoi SOLIHA Drôme a poursuivi son partenariat avec la **Fondation Abbé Pierre** et entend le renforcer pour mobiliser la société civile, à travers divers réseaux associatifs comme l'ADMR, l'UNA, mais aussi les élus locaux et les pouvoirs publics.

SOLIHA Drôme sera force de proposition pour lever tous les obstacles restant à la résolution des problèmes, en particulier en matière d'ingénierie financière innovante.

IV. LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET POUR UN HABITAT SAIN ET DURABLE POUR TOUS

SOLIHA Drôme est un acteur de la réhabilitation durable particulièrement bien positionné pour articuler les dimensions sociale, environnementale et économique du développement durable :

- >> recyclage dans le circuit locatif de logements vacants après une réhabilitation de qualité,
- >> production de logements locatifs très sociaux et à charges maîtrisées,
- >> adaptation du parc de logements existants à tous les usagers et tous les besoins sociaux,

sont les axes majeurs de l'action de SOLIHA Drôme qui se situent dans une vision durable de l'habitat.

a) SOLIHA Drôme, bailleur social soucieux d'exemplarité.

SOLIHA Drôme produit quinze logements d'insertion diffus par an et entretient un parc de plus de 350 logements dans le cadre de son Plan de Gestion Sociale de Patrimoine (PGSP).

Dès 2008, a été mis en place le volet Réhabilitation Durable de ce PGSP. Il s'agit d'un guide qui systématise la mise en œuvre d'économies d'énergie, d'eau, d'énergies renouvelables et d'éco-matériaux sains.

Ce guide est actualisé tous les trois ans et fera l'objet d'une évaluation annuelle.

Il s'agit de concilier les contraintes économiques et financières du logement très social, avec des exigences de haut niveau en matière énergétique (« BBC rénovation » si possible) et d'éco-matériaux, tout en veillant à une bonne appropriation par les locataires et résidents : cela suppose une ingénierie technique, sociale et financière complexe pour trouver les bons compromis.

L'accompagnement de nos locataires sera systématisé pour les nouveaux logements mais aussi et surtout dans le cadre de la mise à niveau de performance thermique de notre parc historique de plus de 20 ans, dont l'essentiel sera achevé fin 2016.

Equipes technique et de gestion locative sociale veilleront à la meilleure qualité d'usage pour les locataires, et mettront en place les outils d'accompagnement et de suivi des consommations réelles.

Il s'agit d'être **exemplaire techniquement, économiquement et socialement**, et de promouvoir ces réalisations, en particulier à travers la réalisation d'un logement d'insertion témoin impliquant le ménage locataire.

b) La lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé existant mobilisera fortement SOLIHA Drôme sur trois axes majeurs.

- » **La réhabilitation thermique chez les propriétaires occupants modestes** dans le cadre du programme **Habiter Mieux** de l'Anah et du Département de la Drôme. Notre ambition est de contribuer à sa réussite avec 500 logements réhabilités par an dès 2015.
- » **Les économies d'énergie dans les copropriétés** est un enjeu fort pour 2013 > 2016. Des évolutions réglementaires, juridiques, sont en cours pour faciliter la prise de décision des syndicats. Des avancées sur les financements incitatifs sont à signaler et nul doute que des améliorations seront apportées prochainement. **Agir sur les copropriétés est le seul moyen pour obtenir des économies d'énergie massives dans le parc privé.** Mobilisé de longue date auprès des copropriétés, SOLIHA Drôme sera force de propositions et acteur de terrain pour ce chantier d'avenir qui doit démarrer efficacement dès que possible, tant il sera long à mettre en œuvre.
- » La mobilisation des propriétaires bailleurs pour ces travaux de réhabilitation thermique qui bénéficient à court terme aux locataires et souvent à long terme aux bailleurs, reste problématique. Mais des évolutions positives de l'Anah sont d'actualité et les dispositifs financiers peuvent s'améliorer pour être réellement incitatifs.

c) Un axe de réflexion : habitat et santé.

Disposer d'un logement adapté à ses besoins, d'un état de santé physique et psychique le plus satisfaisant possible et d'un accès aux soins en toutes circonstances, constitue, avec l'emploi, les piliers d'une insertion sociale durable.

Le logement est l'un des déterminants sociaux de la santé et un enjeu important en promotion de la santé, notamment pour lutter contre les inégalités sociales de santé :

- » en permettant une insertion sociale dans la cité, notamment pour les personnes handicapées ;
- » en renforçant les capacités et l'autonomie des individus ;
- » par sa localisation et son environnement ;
- » par les caractéristiques du logement, qui peut être facteur de risque pour la santé.

SOLIHA Drôme, compte tenu de son engagement en faveur de l'insertion sociale doit être positionné sur la thématique, à la fois pour permettre de mieux connaître les relations entre santé et logement, développer une recherche appliquée, soutenir ou engager les actions nécessaires.

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME

LE NOUVEAU NOM DU



44 rue Faventines - BP 1022 - 26010 VALENCE CEDEX
Tél. 04 75 79 04 01 - Fax 04 75 79 04 43
drome.soliha.fr