



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

60
SOliHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
DRÔME
ANS

SOMMAIRE

CONSEIL D'ADMINISTRATION	6
DIRECTION ET SECRÉTARIAT GÉNÉRAL	8
Un groupement d'employeurs associatif	9
PÔLE HABITAT	10
Partenaire des politiques locales de l'habitat	11
Améliorer ou adapter l'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées	12
Mobiliser les propriétaires bailleurs privés pour des logements locatifs abordables et économies	13
Accompagner les propriétaires occupants à faibles ressources pour lutter contre la précarité énergétique	14
Lutter contre l'habitat indigne	15
PÔLE GESTION LOCATIVE SOCIALE	16
Piloter la gestion locative sociale	17
Les logements d'insertion diffus	18
Les résidences sociales, les pensions de famille et la sous-location	20
L'Espace Information Logement	
Maison de l'habitat	22
L'accompagnement social lié au logement (ASLL)	24
La Bricothèque SOLIHA	25
PÔLE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISE D'OUVRAGE	26
Maîtrise d'ouvrage d'insertion	27
Prospection foncière	28
Logements produits et missions annexes	29

SOLIHA Drôme est une association loi 1901 indépendante, créée en 1963 sous le nom de CALD (Centre d'Amélioration du Logement de la Drôme) et administrée par **un Conseil d'Administration composé de membres élus bénévoles**, agissant dans le cadre de l'économie sociale, labellisée SSIG (Service Social d'Intérêt Général).

Elle travaille en **partenariat avec d'autres associations ou institutions sociales**.

Elle s'inscrit pleinement dans les **politiques publiques territoriales** en tant qu'**acteur opérationnel et force de proposition**.

Dans les réseaux associatifs :



- Solidaires pour l'habitat : 1^{er} réseau national associatif agissant pour l'amélioration de l'habitat (**SOLIHA**) ;
- Union Professionnelle du logement accompagné (**UNAFO**) ;
- Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes (**UNHAJ**) ;
- Union Nationale des Comités Locaux pour le Logement Autonome des Jeunes (**UNCLLAJ**) .

LE MOT D'ALAIN VILLARD

Président de SOLIHA Drôme



2022, des évolutions importantes pour notre association.

À l'aube des 60 ans d'existence de notre association (CALD puis SOLIHA Drôme), notre gouvernance a souhaité **réaffirmer notre ancrage territorial** et l'importance du partenariat dans la mise en œuvre de nos actions. Ainsi, l'Assemblée Générale réunie au mois de juin 2022 a validé la modification de nos statuts entraînant **une nouvelle composition de notre Conseil d'Administration**, désormais organisé en 3 collèges : les personnes qualifiées, les représentants des collectivités territoriales et les partenaires. Cette nouvelle équipe va très rapidement s'investir dans la **définition d'un nouveau projet stratégique** pour tracer l'avenir de notre association.

Historiquement ancrée sur le département de la Drôme pour l'ensemble de nos actions en faveur de l'amélioration de l'habitat et de l'accompagnement des familles les plus fragiles, nous avons porté en 2022 **l'amélioration de 1 356 logements** tant en termes de performance thermique que de travaux d'adaptation favorisant le maintien

à domicile des personnes âgées et des personnes handicapées. Nous avons généré ainsi un peu plus de **45 millions de travaux pour les artisans locaux**. Nous avons également accompagné **1 031 personnes dans leur "parcours logement"** et logé directement **831 familles au sein de notre patrimoine**. Notre activité de maîtrise d'ouvrage nous a permis de livrer 17 logements supplémentaires.

Forts de notre expertise et de notre professionnalisme, **nous intervenons régulièrement à la demande des autres SOLIHA** de la région sur des missions d'études ou d'animations, tant sur le champ de la **rénovation urbaine et d'amélioration de l'habitat** que sur la question de la rénovation des copropriétés dégradées. Ou encore, sur **l'accompagnement social au relogement** dans le cadre d'opérations de démolitions d'immeubles de logements sociaux.

En prolongement de cette dynamique, notre "**Truck SOLIHA**", pensé comme une maison ambulante permettant de **découvrir et de tester des solutions d'aménagement à destination des personnes en perte d'autonomie**, rencontre un franc succès avec **44 événements et 1 095 personnes accueillies** sur l'ensemble du Département en 2022.

Enfin, **la lutte contre l'habitat indigne** a connu une réactivation significative après les années de crise sanitaire et ce ne sont pas moins de **225 ménages** qui sont **accompagnés** par SOLIHA Drôme face à cet enjeu majeur.

Notre exigence de qualité de service, l'engagement et le professionnalisme de nos équipes ont été à nouveau reconnus par le renouvellement de notre **certification "Qualicert"** pour un nouveau cycle de 3 ans.

Alain Villard

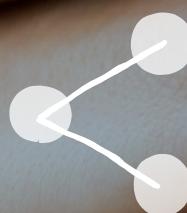


NOTRE PROJET STRATÉGIQUE

2019 – 2023

1 OBJECTIF

renforcer le rôle social
du parc privé dans le cadre
des politiques locales
de l'habitat



DES VALEURS ASSOCIATIVES FORTES

RESPONSABILITÉ,
SOLIDARITÉ,
ENGAGEMENT

AXE 1

Accompagner les collectivités dans leurs politiques territoriales liées à l'habitat

Contribuer à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique des collectivités territoriales ;

Agir pour la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes ;
Repérer et accompagner les copropriétés fragiles et en difficultés ;

Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti en milieu rural.

AXE 3

Favoriser l'accès et le maintien dans le logement des ménages modestes ou fragiles

Se positionner en acteur du logement d'abord ;

Proposer un accompagnement social adapté aux besoins des ménages logés ;

S'affirmer en partenaire du CD 26 et de l'État pour l'insertion par le logement ;

Développer les partenariats avec les bailleurs sociaux du département pour l'accompagnement des ménages.

AXE 2

Développer l'offre de logements abordables de qualité sur le territoire

Produire une offre diversifiée de solutions logements ;

Proposer une offre qualitative et abordable ;

Développer l'accompagnement à la Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion ;

Pérenniser et développer l'offre conventionnée dans le parc privé.

AXE 4

Contribuer à l'amélioration de l'habitat des drômois

Consolider et étendre notre ancrage territorial ;

Améliorer le repérage et la détection des besoins ;

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne ;

Poursuivre et amplifier notre engagement pour la rénovation énergétique du parc privé drômois ;

Développer nos réponses pour favoriser le maintien à domicile et l'adaptation au vieillissement et au handicap.

LA DÉMARCHE QUALITÉ



SOLIHA DRÔME est engagé dans une démarche de certification "Qualicert", conformément au référentiel : les services d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à finalité sociale et d'insertion par le logement. Fin 2022, l'audit de renouvellement a confirmé le maintien du certificat pour un nouveau cycle de 3 ans.

Enquête de satisfaction

BÉNÉFICIAIRES / DEMANDEURS

91% des locataires satisfaits

→ **Points forts :** accueil et identification du référent

100 % des résidents et sous-locataires satisfaits

→ **Points forts :** accueil et amélioration de la satisfaction sur le traitement des réclamations techniques

100 % des bénéficiaires ASLL satisfaits

→ **Points forts :** disponibilité de l'intervenant tout au long de l'accompagnement

99 % des propriétaires occupants satisfaits

→ **Points forts :** très bon niveau d'aides obtenues / qualité de l'accueil téléphonique et de l'information délivrée

COMMANDITAIRES

100% satisfaits

→ **Points forts :** très bon niveau d'expertise des professionnels intervenus sur les missions



RÉCLAMATIONS

9 réclamations de bénéficiaires.

Délai de réponse moyen : 10 jours.

Principalement issues de locataires du parc diffus pour des problèmes techniques dans le logement ou des conflits de voisinage.



ACTIONS MENÉES EN 2022 POUR L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE SERVICE

- Amélioration du circuit de la réclamation (temps de réponse et qualité de la réponse) ;
- Harmonisation de l'accueil téléphonique et par mail (signature et renvois) ;
- Amélioration du suivi des dossiers propriétaires par le nouveau logiciel INTRADOS ;
- Lancement de la réflexion sur la mise en place d'un plan mobilité entreprise (questionnaire adressé aux salariés, organisation de cafés "mobilité", partenariat avec Valence Romans Déplacements)



PERSPECTIVES 2023

- Intégration de nouvelles activités dans le périmètre Qualicert : copropriétés / Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat / Accompagnement Vers et Dans le Logement ;
- Administration des questionnaires propriétaires occupants par Internet ;
- Améliorer la traçabilité « logiciel métier et serveur » au Pôle Gestion Locative et Sociale ;
- Poursuivre nos actions dans le cadre de l'engagement RSE : plan mobilité, favoriser le covoiturage, l'utilisation des vélos et des transports en commun pour les courts trajets professionnels, meilleur suivi de la flotte de véhicule pour pouvoir convertir une partie en électrique, etc.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

LA NOUVELLE COMPOSITION À COMPTER DU 01/01/2023

MEMBRES ÉLUS

(personnes physiques)

MEMBRES DU BUREAU

Alain VILLARD
Président (Collège 1)

Jean-François PAOLI
Vice-président (Collège 1)

Jean CHAPPELET
Secrétaire général (Collège 1)

Pierre MARILLER
Trésorier (Collège 1)

Catherine BARROT
Trésorière adjointe (Collège 1)

Sophie DE DIANOUS
Administratrice (Collège 1)

Philippe AIGLON
MSA Ardèche Drôme Loire (Collège 3)

Philippe CHATAIN
PROVICIS Vallée du Rhône (Collège 3)

Fabrice GILOT
Administrateur (Collège 1)

Aline HÉBERT
Vice-Présidente CC Porte de Dromardèche en charge de la politique en faveur de l'habitat, Maire de St Martin-d'Août (Collège 2)

Alain LAPLACE
Administrateur (Collège 1)

Alain MOR
Administrateur (Collège 1)

COLLÈGE 1 PERSONNES QUALIFIÉES

Carole BESOMBES
Administratrice

Philippe BOUCHARDEAU
Administrateur

Christiane CHARRASSE
Administratrice

Mireille DESSEMOND
Administratrice

Brigitte DEVIENNE
Administratrice

Vincent FAUGIER
Administrateur

David MAGNIER
Administrateur

Sylvie REVERBEL
Administratrice

Béatrice RIVOIRE
Administratrice

COLLÈGE 2 REPRÉSENTANTS DES TERRITOIRES

Claude AURIAS
*Conseiller régional, Région AuRA,
Maire de Loriol*

Ruth AZAIS
Adjointe au Maire de Crest, en charge des affaires sociales

Geneviève GIRARD
Conseillère départementale déléguée au logement, à l'habitat et à la coopération décentralisée – Valence 3, Maire de Portes-lès-Valence

Catherine JACQUOT

Vice-Présidente CCVD en charge de l'action sociale – Adjointe à Loriol

Jean-Michel LAGET

Président de la Commission "Politique du logement et du cadre de vie" PLH, Architecte conseil – Communauté de Communes des Baronnies en Drôme Provençale, Maire de Chaudébonne

Gérard LUNEL

Maire de St-Paul-lès-Romans

Catherine MATSAERT

Conseillère Municipale déléguée Ville de Montélimar, en charge des ainés

COLLÈGE 3 PARTENAIRES

Philippe LEGER
ADMR de la Drôme

Éric PADILLA
CAPEB Drôme

Robert ROUX
SOLIHA Ardèche

Anne-Laure VENEL
Drôme Aménagement Habitat (DAH)

Lucie VERHAEGHE
CH Drôme Vivarais

Jean-Luc VINCENT
CAF de la Drôme

LES CHIFFRES CLÉS DE 2022

Amélioration de l'habitat

1 356 logements rénovés



45,3 millions d'euros de travaux générés

Maîtrise d'ouvrage d'insertion

17 logements livrés

48 logements en cours de chantier



Gestion locative sociale

686 logements

831 ménages logés



1 031

personnes accompagnées dans leur parcours logement



SOLIHA DRÔME : UNE ENTREPRISE DE L'ÉCONOMIE SOCIALE

COMPTES DE RÉSULTAT 2022		BILAN 2022			
Produits pôle habitat	2 680 718 €	Immobilisations	28 227 889 €	Fonds propres	18 230 371 €
Produits pôle développement maîtrise d'ouvrage	468 252 €	Titres et dépôts	1 274 673 €	Provisions	1 380 456 €
Produits pôle gestion locative sociale	5 680 376 €	Actif circulant	4 658 483 €	Dettes financières	13 611 623 €
Total produits 2022	8 829 345 €	Trésorerie	2 364 358 €	Autres dettes	3 302 953 €
Résultat 2022	9 645 €	Actif	36 525 403 €	Passif	36 525 403 €
CAF (capacité d'autofinancement)	592 433 €				

DIRECTION ET SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

NOTRE MISSION



Assurer le fonctionnement quotidien de l'ensemble du Groupement Habitat Faventines et des associations SOLIHA Drôme, ADIL de la Drôme, CAUE de la Drôme et ADLS. Le Secrétariat général regroupe : finances, gestion, comptabilité, ressources humaines, informatique, accueil. Ce fonctionnement permet des économies d'échelle et une gestion sécurisée.

Les salariés sont mis à la disposition de chacune des associations de manière transparente. Le groupement favorise des synergies de compétences au service des collectivités drômoises et des particuliers.

Denis WITZ

Directeur

Chantal PLANTIER

Assistante de direction

Marie PÉRISTIL

Responsable du service communication

Justine GAGNAIRE

Graphiste

Christophe BARLATIER

Secrétaire général

Mélissandre DA SILVA

Responsable des ressources humaines

Florence BALCERZAK

Secrétaire

Sébastien JOUËT-PASTRÉ

Comptable

Nadia SANTOS

Comptable

Salah ELKHAL

Chargé de l'accueil

Isabelle SOUTEYRAT-BRÉAT

Responsable du service systèmes d'information

Isabelle MONGET

Conseillère technique informatique

Giulio ABENZOAR

Apprenti informatique

Avec la participation de:

Marie-Ange BOUCHER

Bernard TADDEÏ,

Juristes à l'ADIL

pour la mission

de veille juridique

Fabienne SERVIER

Cheffe de projet Qualicert

et mécénat



GROUPEMENT HABITAT FAVENTINES

Groupement d'employeurs associatif favorisant des synergies de compétences

Le groupement d'employeurs associatif (Groupement Habitat Faventines) emploie les 150 collaborateurs des quatre associations: SOLIHA Drôme, ADIL de la Drôme, CAUE de la Drôme et ADLS.

Chaque association possède sa propre gouvernance, son conseil d'administration et organise ses assemblées générales.



SOLIHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

DRÔME

SOLIHA DRÔME

Alain VILLARD, *président*

04 75 79 04 01

soliha@dromenet.org

drome.soliha.fr



adil

AGENCE DÉPARTEMENTALE

D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT DE LA DRÔME

Fabrice LARUE, *président*

04 75 79 04 04

adil26@dromenet.org

adil26.dromenet.org

- L A
D R O
M E -

c|a.u.e

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE LA DRÔME

Fabrice LARUE, *président*

04 75 79 04 03

caue@dromenet.org

caue.dromenet.org

 **ADLS**
Ardeche Drôme
Location Sociale

ARDÈCHE DRÔME LOCATION SOCIALE

Alain LAPLACE, *président*

04 75 79 04 12

adls@dromenet.org

PÔLE HABITAT

AMÉLIORER
L'HABITAT PRIVÉ

NOS MISSIONS



- p.11** Partenaire des politiques locales de l'habitat
- p.12** Améliorer ou adapter l'habitat des personnes âgées et des personnes handicapées
- p.13** Mobiliser les propriétaires bailleurs privés pour des logements locatifs abordables et économies
- p.14** Accompagner les propriétaires occupants à faibles ressources pour lutter contre la précarité énergétique
- p.15** Lutter contre l'habitat indigne

Marianne BECK

Responsable du Pôle habitat

Nathalie GOURRU

Assistante de direction

Aurore LEURENT

Responsable des études et du développement

Charlotte IMBERT

Chargée d'études

Arnaud RENOUD-LIAT

*Chef de projet,
Aujourd'hui pour l'habitat*

Leila DUCARTERON

Conseillère habitat

Maxime GRESSE

Conseiller technique

Maxime PAPIN

Chef de projet, Drôme nord

Anne-Sophie RAYNAUD

*Cheffe de projet
Valence Romans Agglo*

Aurélia BRIE

Conseillère habitat

Adeline GOSSE

Conseillère habitat

Mylène JOLLAND

Conseillère habitat

Séverine LOLLIER

Conseillère habitat

Benjamin BICHOT

Conseiller technique

Karine AUBERT

Conseillère technique

Aurélie SONIER

Conseillère habitat

David DELUNEL

Conseiller technique

Catherine LAUNAY

Conseillère technique

Tiphaine OUVRIER-BONNAZ

Conseillière technique

Yann PEREZ

Conseiller technique

Jean-Pierre MARAN

*Chef de projet
propriétaires bailleurs*

Dominique BORNES

*Cheffe de projet, Drôme sud,
Vallée de la Drôme*

Charlotte BUISSON

Conseillère habitat

Laurence MONTEYREMARD

Conseillère habitat

Morgan PELLIER

Conseiller technique

Marjorie CHOL

*Cheffe de projet
Le centre de Valence se transforme,
Le centre de Romans se rénove*

Valérie CHANAL

Chargée d'opérations

Agnès COLOM

Chargée d'opérations

Eddy JOUX

Architecte

Véronique ENJOLRAS

Cheffe de projet

Logement et autonomie

Samia HADDOU

Conseillère habitat

Vincent BES

Conseiller technique

Aurélie SONIER

Assistante projets

Jean-François JUVIN

*Chef de projet, lutte contre
l'habitat indigne*

Thomas SALAUN

Chef de projet copropriétés

Mylène JOLLAND

Conseillère habitat

Ophélia AMZAL

Conseillère sociale

Cyril GANDY

Chargée d'opérations

Léa PEYRON

Chargé d'opérations



Inauguration des travaux de rénovation globale de la résidence Village Nord à Saint-Rambert-d'Albon, dans le cadre de l'OPAH copropriétés dégradées de Porte de Drôme Ardèche (avril 2023)

PARTENAIRE DES POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT

SOLIHA Drôme, premier acteur des politiques d'amélioration de l'habitat dans la Drôme

SOLIHA Drôme mène des actions opérationnelles aux côtés des collectivités locales pour améliorer l'habitat privé. Il accompagne les politiques locales et nationales de l'habitat, en valorisant les aides à la réhabilitation accordées au parc privé.

En 2022, SOLIHA Drôme a accompagné la rénovation de 1 356 logements privés avec le concours de l'ensemble des organismes financant l'amélioration de l'habitat : 17,8 millions d'euros ont été sollicitées auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah, 65%), du Département de la Drôme (5%), des collectivités territoriales (12%), des Caisses de retraite (4%), d'Action Logement (8%), de Procivis Vallée du Rhône (5%), de la Caisse d'Allocations Familiales de la Drôme, de la MSA, la Fondation Abbé Pierre, etc. (1%).

Parmi ces 1 358 logements financés, 848 sont occupés par des propriétaires ou locataires fragiles ou modestes, 95 sont des logements locatifs conventionnés et 413 sont des logements en copropriété.

Cette activité a généré 45,3 millions d'euros de travaux en 2022, soit un impact économique notable pour les artisans et entreprises du BTP au niveau local.

Ces actions de soutien à la rénovation du parc privé pour les ménages modestes contribuent à la mise en œuvre des politiques de l'habitat des EPCI de la Drôme. C'est à ce titre que 9 EPCI sur les 12 existants de la Drôme nous ont confié, en 2022, une mission "d'animation habitat" pour sensibiliser, conseiller et accompagner les propriétaires de leurs territoires.

Nous avons également poursuivi l'animation de sept programmes opérationnels :

- quatre portant sur l'aide au redressement de copropriétés en difficulté (OPAH copropriétés et Plans de sauvegarde) ;
- trois OPAH Renouvellement urbain portant sur la rénovation des centres historiques de Romans-sur-Isère et de Valence, ainsi que sur le territoire d'Ardèche Rhône Coiron.

Enfin, notre équipe études a réalisé deux études pré-opérationnelles d'OPAH en Drôme, pour la Communauté de communes de Dieulefit-Bourdeaux et pour la Communauté de communes du Pays Diois ainsi qu'une étude préalable sur l'habitat de la commune de Cléon d'Andran. Elle a aussi réalisé ou participé à la réalisation de 13 études dans d'autres Départements d'Auvergne Rhône Alpes, dans le cadre de la stratégie régionale de mutualisation de la compétence études au sein du Mouvement SOLIHA.

Programmes animés pour le compte des collectivités en 2022



■ Mission d'animation territoriale

N Nombre de logements améliorés par EPCI

■ Intervention hors programme

● Convention communale pour l'accompagnement des personnes âgées et des personnes handicapées

■ Actions départementales :

- PIG Lutte contre l'Habitat Indigne et Indécent
- Partenariat avec la MDA pour l'accompagnement des personnes âgées et des personnes handicapées

Opérations programmées :

- OPAH :
 - Centre historique de Romans
 - Centre ancien de Valence
 - Copropriétés en difficulté sur St Vallier et St Rambert d'Albon
 - Ardèche Rhône Coiron

■ Etudes pré-opérationnelles d'OPAH :

- CC Dieulefit Bourdeaux
- CC Pays Diois

■ Plans de Sauvegarde des copropriétés :

- Valence : Plaine & Canal et Barcarolle
- Annonay : Beauregard



AMÉLIORER OU ADAPTER L'HABITAT DES PERSONNES ÂGÉES ET DES PERSONNES HANDICAPÉES

Pour que le logement ne soit pas un handicap de plus

SOLIHA Drôme aide les personnes en perte d'autonomie à entreprendre des travaux d'adaptation de leur logement. Objectif: favoriser leur maintien à domicile et l'amélioration de leur cadre de vie.

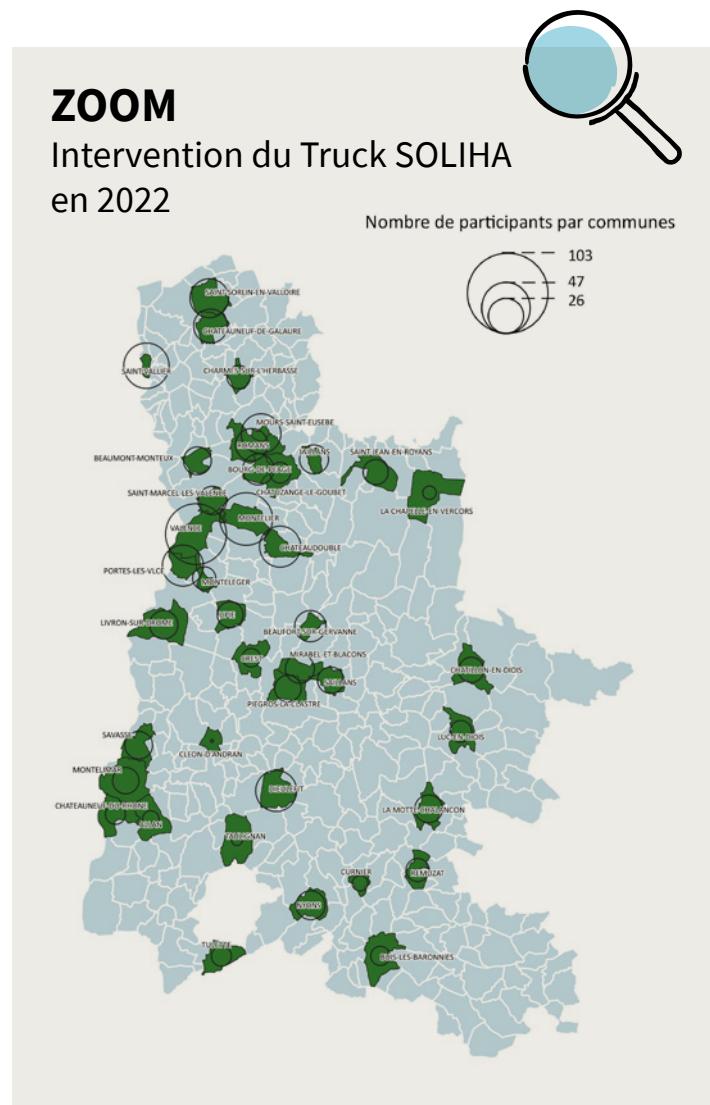
En 2022, nos équipes ont accompagné 531 ménages pour prévenir ou ralentir la perte d'autonomie dans leur logement : 45 personnes en situation de handicap et 486 ménages âgés.

Parmi les 486 personnes âgées aidées :

- **335 ont réalisé des travaux d'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie** (installation de barres d'appui, remplacement d'une baignoire par une douche à l'italienne, création d'une rampe d'accès, etc.) ;
 - **124 ménages ont réalisé des travaux de rénovation énergétique**, travaux qui concourent également, par la baisse des charges qu'ils occasionnent, au maintien à domicile et à l'amélioration du confort de vie ;
 - **23 ménages ont réalisé un projet mixant l'adaptation et la rénovation énergétique** de leur logement ;
 - **4 ont réalisé des travaux de réhabilitation globale**, leur permettant de sortir d'une situation d'habitat indigne.

SOLIHA Drôme a par ailleurs amplifié ses actions de prévention en 2022, principalement au moyen du Truck SOLIHA. Pensé comme une maison ambulante, ce showroom crée un décor familier, une cuisine et une salle de bain, permettant de découvrir et de tester des solutions d'aménagement. Le Truck SOLIHA est un espace d'information et de formation à destination des personnes en perte d'autonomie, des proches aidants, des professionnels ainsi que de toute personne souhaitant anticiper les difficultés liées à son vieillissement.

Après 17 sorties en 2020 et 34 en 2021, **44 évènements ont été organisés en 2022**, avec le concours de partenaires locaux, où **1 095 personnes ont été accueillies** dont 87% de particuliers et 13% de partenaires professionnels. Parmi les particuliers, **75% se sont dis décidés** à modifier l'aménagement de leur logement suite à la visite.





Rénovation d'un immeuble ancien à Albon

MOBILISER LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PRIVÉS POUR DES LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES ET ÉCONOMES

Pour développer le parc locatif social

SOLIHA Drôme propose une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage aux bailleurs privés qui réhabilitent leur logement. Il agit en partenariat avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat), le Département et les collectivités locales pour promouvoir le conventionnement social des logements et des réhabilitations de qualité.

En 2022, **95 logements locatifs privés** ont été rénovés et conventionnés avec l'Anah grâce à l'action de SOLIHA Drôme **dont 80** en Drôme. Destinés à des ménages modestes sous plafonds de ressources, ces logements sont mis en location pendant une durée minimale de 6 ans suite aux travaux, à un niveau de loyer "social" plafonné.

Dans un département parmi les plus pauvres d'Auvergne-Rhône-Alpes, cette action contribue au développement et au renforcement du parc social, en complément de l'offre sociale HLM. Elle permet aussi de requalifier des bâtiments ou des logements vacants dont le marché immobilier ne se saisit pas de lui-même

dans les centres-villes et centres-bourgs, principalement dans le cadre des opérations programmées avec un volet renouvellement urbain, à Valence, Romans et dans les centres-bourgs de la Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron (Le Teil, Rochemaure, Cruas, Baix).



EXEMPLE D'OPÉRATION

Albon – 2 logements locatifs créés dans le centre ancien

Dans le cadre de notre mission d'animation territoriale auprès de la Communauté de communes Porte de Drôm'Ardèche, nous avons accompagné le propriétaire dans la restructuration et la rénovation d'une maison de ville dégradée et vacante depuis de nombreuses années, suite à une acquisition récente.

Coût total des travaux : 162 290€ TTC

Montant des subventions : 72 350€

- Anah : 51 775€
- CC Porte de Drôm'Ardèche : 8 325 €
- Département de la Drôme : 10 500 €

Reste à charge de 89 940 € financé par un prêt bancaire dont les échéances sont remboursées par les loyers perçus.

Logements créés :

- un T2 de 48.5m² au rez-de-chaussée loué à 365 € hors charges ; adapté et accessible, ce logement a été inscrit au fichier Adalogis ;
- un T3 en triplex au rez-de-chaussée, 1er et 2e étage de 90 m² avec garage et cave, loué 638€ hors charges.

Travaux réalisés : réhabilitation complète avec renforcement structurel, réagencement intérieur, isolation des murs, réfection et isolation de la toiture, remplacement des menuiseries extérieures, pose de radiateurs électriques performants, de VMC, etc. Atteinte de l'étiquette énergie C après travaux.





ACCOMPAGNER LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS À FAIBLES RESSOURCES POUR LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

Agir pour les économies d'énergie

Cette action permet de limiter les dépenses énergétiques chez les propriétaires occupants à revenus modestes et d'apporter notre part à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

En 2022, nous avons accompagné **349 propriétaires occupants** dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique, majoritairement pour des projets de rénovation globale aidés par le programme "Ma prime rénov' Sérénité" de l'Anah.

Dans un contexte de diversification des aides et des acteurs pour accompagner la rénovation énergétique, nos équipes sont plus que jamais engagées auprès des propriétaires pour promouvoir une approche globale, plus efficace pour réduire la facture énergétique et améliorer le confort.

De plus, nos équipes ont apporté une assistance à la maîtrise d'ouvrage à **46 copropriétés**, représentant 1 527 logements, à différents stades de leurs projets (conception de projet, préparation

du vote en AG, montage des financements, suivi de la réalisation des travaux).

Parmi ces copropriétés, 15 d'entre elles ont fait l'objet de dossiers de demande d'une aide collective dans le cadre du financement de l'Anah "MaPrimeRénov' Copropriété".

389 copropriétaires ont été aidés dans ce cadre, dont 54 % de propriétaires occupants.

À noter en particulier qu'après 4 années d'animation dans le cadre de l'OPAH copropriétés Valère copros, les 10 copropriétés des quartiers Croisette et Rioux à Saint-Vallier ont voté leurs travaux de rénovation globale.

EXEMPLE D'OPÉRATION

Accompagnement d'un ménage propriétaire occupant dans la rénovation énergétique de sa maison à Saint-Ferréol-Trente-Pas

Mme R., jeune trentenaire, a acheté en 2019 une maison de rue de 90 m², vacante et très dégradée, dans le petit village de Saint-Ferréol-Trente-Pas. Elle a pu, grâce à l'accompagnement de SOLIHA Drôme et aux aides financières, réaliser la rénovation énergétique de sa maison, en plus des travaux d'aménagement intérieur.



Travaux réalisés :

- remplacement des menuiseries, pose de volets isolants
- isolation de la toiture sous rampant et d'une partie des murs ;
- pose d'un poêle à granulés ;
- pose d'une VMC.

Financement :

- travaux : 44 551 €
- subventions 38 794 € (87%)
 - Anah, Action Logement, Département de la Drôme

Gain énergétique : 74%





LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Agir pour un logement décent pour tous

Avec le Programme d'intérêt général LH2I "Lutte contre l'habitat indigne et indécent", SOLIHA Drôme accompagne les ménages, les partenaires et les pouvoirs publics dans le traitement de l'habitat indigne.

Cette mission est réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du Département de la Drôme, en partenariat avec l'État et la CAF. Elle a fait l'objet d'une nouvelle édition en 2021, lancée jusque fin 2023.

L'association travaille en partenariat étroit avec l'ensemble des partenaires locaux susceptibles de détecter des ménages en situation d'habitat indigne et/ou de leur apporter une aide. **Après un niveau de signalements en diminution en 2020 et 2021, du fait de la crise sanitaire, les nombreuses actions de sensibilisation des partenaires ont permis en 2022 de réactiver les réseaux de signaleurs.**

En 2022, 102 nouveaux ménages nous ont ainsi été signalés, soit autant qu'avant la crise sanitaire.

Ces 102 ménages s'ajoutent aux 123 situations repérées les années précédentes et non encore résolues.

En tout, **SOLIHA Drôme a donc suivi 225 ménages en 2022.**



ZOOM

En 2023, notre action de lutte contre l'habitat indigne s'étend à la précarité énergétique

SOLIHA Drôme a été retenu par le Département de la Drôme pour animer le Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Énergie (SLIME), sur la partie nord de la Drôme, à compter de janvier 2023. Cette action vise les ménages très modestes en situation de précarité énergétique, propriétaires et locataires des parcs public et privé. Elle permet de proposer des visites à domicile pour faire le point sur les consommations d'énergie et de fluides des ménages et élaborer avec eux un plan d'action pour les réduire. Les thèmes de la précarité énergétique et de l'habitat indigne étant très souvent liés, le SLIME sera mis en œuvre par notre équipe LHI, laquelle devient donc l'équipe LHIPE (Lutte contre l'Habitat Indigne et la Précarité Énergétique).

SLIME

Une solution pour agir contre la précarité énergétique

PÔLE GESTION LOCATIVE SOCIALE

INSERTION
PAR LE LOGEMENT

NOS MISSIONS



- p.17 Piloter la gestion locative sociale
- p.18 Les logements d'insertion diffus
- p.20 Les résidences sociales, les pensions de famille et la sous-location
- p.22 L'espace information logement • Maison de l'habitat
- p.24 L'accompagnement social lié au logement (ASLL)
- p.25 La Bricothèque SOLIHA

Anne CHATANAY-BROSSET

*Responsable du Pôle
gestion locative sociale*

Fabienne SERVIER

*Responsable administrative
et cheffe de projet*

Bénédicte MORIN

Animatrice technique

Monya SEYVET

Animatrice technique

Anne-Lise DESCHAMPS

*Responsable
de la gestion locative*

Sabrina ALLOUCHE

Assistante administrative

Marie-Françoise GÉRARD

Assistante administrative

Karine ROBERT-PERDRIOLE

Assistante administrative

Caroline CALTHROP

Gestionnaire locative

Émilie FARGEOT

Gestionnaire locative

Barnabé FONTAINE

Gestionnaire locatif

Stélio JULIEN

Gestionnaire locatif

Frédéric ROUBI

Gestionnaire locatif

Laurent SEYVET

Gestionnaire locatif

David BLACHON

Agent technique

Fabrice SILVER

Agent technique et gardien

Jean-Louis POUSSARD

Agent technique et gardien

Jilali ZAHRI

Agent technique et gardien

Philippe BOURNAS

Gardien de résidence

Zohra QUENEN

Gardienne de résidence

Thierry ROBERT

Gardien de résidence

Béatrice BERTOMEU

Agent d'entretien

Martine CHAZEL

Agent d'entretien

Mélina KERNEN

*Responsable
de la gestion sociale*

Marion ACHARD

Gestionnaire sociale

Anaïs ARNAUD

Gestionnaire sociale

Patrick BERENGER

Gestionnaire social

Marie CABALLÉ

Gestionnaire sociale

Sylvie CALI

Gestionnaire sociale

Carole DUCÔTÉ

Gestionnaire sociale

Margot EXTRA

Gestionnaire sociale

Angélique FARRE

Gestionnaire sociale

Cynthia FRACHISSE

Gestionnaire sociale

Amandine

GUISCHEZ-RUSSELLO

Gestionnaire sociale

Margo ISSARTIAL

Gestionnaire sociale

Blandine KOSCHER

Gestionnaire sociale

Houria LAROUEG

Gestionnaire sociale

Christine MATHIEN

Gestionnaire sociale

Sandra MOULIN

Gestionnaire sociale

Krystel PERREIRA

Gestionnaire sociale

Angeline RUCHON

Gestionnaire sociale

Cassandra SIOUAHE

Gestionnaire sociale

Véronique SMADJA

Gestionnaire sociale

Flavie TOURON

Gestionnaire sociale

Christine UTZERI

Gestionnaire sociale

Sophie VANDENBAVIÈRE

Gestionnaire sociale

Brigitte MORFIN

*Référente EIL,
gestionnaire sociale*

Alexandre CASTANET

Intervenant EIL

Pierre GATTEGNO

Chef de projet Focus jeunes



PILOTER LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Pour que l'insertion sociale par le logement soit une réalité

En tant que bailleur et gestionnaire social, SOLIHA Drôme agit pour les publics démunis et s'engage en priorité dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Notre champ d'intervention concerne le "logement accompagné". **Notre objectif social est de loger durablement des personnes dans un habitat de droit commun.** Notre action prioritaire est l'accompagnement du ménage dans son parcours logement en lui trouvant, soit un logement temporaire, soit un logement d'insertion durable. D'autres associations se chargent en amont du logement d'urgence et de l'hébergement.

QUATRE ACTIONS PRINCIPALES

- accueillir, informer et orienter tous les publics de l'agglomération, y compris les jeunes à travers notre labellisation CLLAJ de Valence Romans, sur les questions de logement;
- gérer des logements d'insertion sociale diffus;
- gérer des structures d'habitat collectif: résidences sociales et pensions de famille;
- contribuer à l'insertion par le logement des usagers du PDALHPD, pour d'autres bailleurs, à travers l'Accompagnement Social Lié au Logement (l'ASLL) et des missions de relogement, l'Accompagnement Vers et Dans le Logement (l'AVDL) ou l'Intermédiation Locative (l'IML).

DEUX ACTIONS COMPLÉMENTAIRES

- accompagner les politiques locales de l'habitat;
- assurer une fonction d'observatoire permanent sur le logement.

NOUS CONTRIBUONS À AMÉLIORER ET À SÉCURISER LE PARCOURS LOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES DU PDALHPD

- ménages ou personnes isolées en difficultés temporaires d'accès à un logement (en particulier les jeunes actifs);
- ménages relevant d'un habitat spécifique et d'un logement accompagné pour une insertion durable;
- personnes handicapées.

Nous nous appuyons sur un réseau de partenaires impliqués : le Département de la Drôme, l'État, Valence Romans Agglo, la CAF de la Drôme, les communes, la Région Auvergne-Rhône-Alpes, Action Logement Services, Valence Romans Habitat, Drôme Aménagement Habitat.

SOLIDARITÉ ENTRAIDE TRICASTINE (SET) - APPOINT PARTIEL D'ACTIFS au 01/01/2022

Le 1^{er} janvier 2022, SOLIHA Drôme a repris les activités liées au logement de l'association SET.

Les missions concernées par ce rapprochement sont : l'accompagnement social en lien avec la thématique logement, la gestion de logements temporaires, la prévention des expulsions, l'instruction du FUHL sur le Tricastin.

L'équipe de 6 professionnelles est basée à St-Paul-Trois-Châteaux.





Saint-Marcel-lès-Valence

LES LOGEMENTS D'INSERTION DIFFUS

Une réponse aux besoins de logement social des ménages fragiles

Le logement d'insertion est une solution de logement adaptée à la composition et aux ressources des ménages avec la possibilité d'un accompagnement. Le Département de la Drôme et la CAF soutiennent l'accompagnement de SOLIHA Drôme.

En 2022, nous avons assuré la gestion de 300 logements individuels d'insertion dans 38 communes, avec des montants de loyers très modérés compris entre 165 € et 580 €, du studio au T6.

DES LOGEMENTS DIFFUS POUR DES MÉNAGES DÉFAVORISÉS

Nous attribuons exclusivement les logements aux ménages relevant du PDALHPD (Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées) et dont les ressources ne dépassent pas les plafonds PLAI (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration).

AVEC DES PARTENAIRES

Nous sommes à la disposition des partenaires pour répondre, au cas par cas, à la résolution de situations exigeant un logement adapté et un accompagnement social.

La demande et l'attribution de logements sont organisées en lien avec les pôles logement du Département, les CCAS (Centres Communaux d'Action Sociale), les villes ou les associations partenaires, sous le contrôle de l'État.

SITUATION DES MÉNAGES LOGÉS

- 15 % de salariés (en CDD ou CDI) contre 22 % en 2022 ;
- seuls 17 % ont des ressources supérieures à 1 102 € (seuil de pauvreté INSEE). 83% des personnes logées par SOLIHA Drôme vivent donc en dessous du seuil de pauvreté alors que l'INSEE établit cette moyenne en France à 14,8 % de la population.

NOS ACTIONS EN 2022

- 323 ménages logés (644 personnes) dans 38 communes, dont 47 entrées et 31 départs, soit 10% de taux de rotation (7% en 2021).

LES MISES EN SERVICE DE LOGEMENTS DIFFUS

En 2022 le pôle Développement Maîtrise d'Ouvrage a livré 17 nouveaux logements

En 2022, nous avons mis en location 17 nouveaux logements :

- 3 logements (1 T2/1 T3 / 1 T4) à Bourg-de-Péage ;
- 8 logements pour les gens du voyage sédentarisés (8 T2) à St-Marcel-Lès-Valence ;
- 2 logements (1 T2 et 1 T4) à Espeluche.
- 3 logements (T2) à Montélimar ;
- 1 logement (T3) à Clérieux.

Ces logements représentent une nouvelle offre qualitative et moderne, des produits répondant aux normes environnementales, qui permettent de réaliser de véritables économies d'énergie.

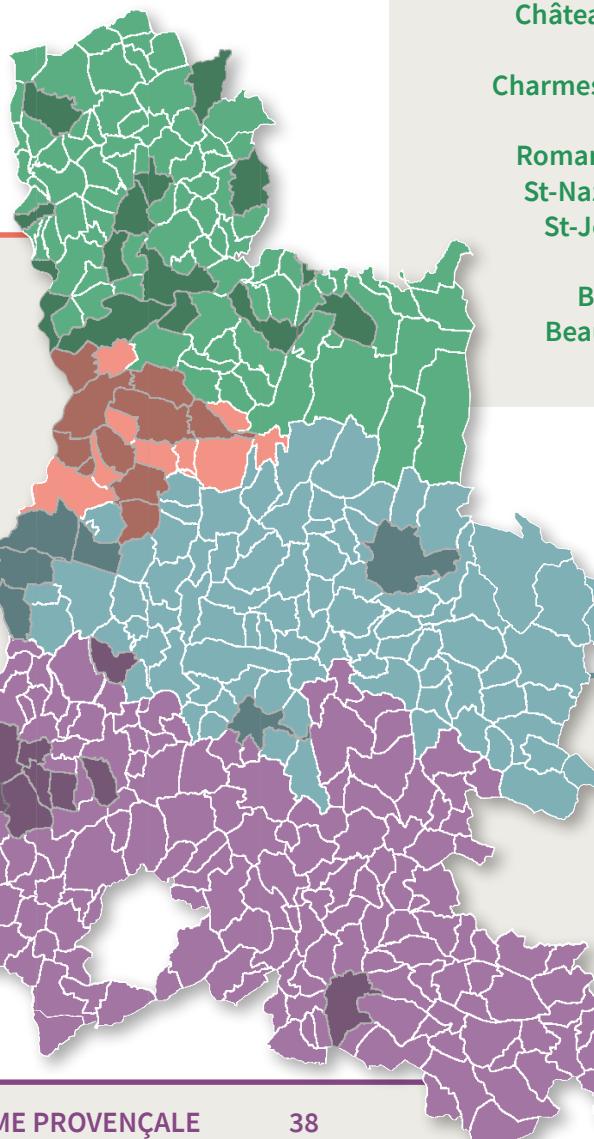


Saint-Marcel-lès-Valence

300 LOGEMENTS SOCIAUX D'INSERTION GÉRÉS PAR SOLIHA DRÔME

300 logements existants

82 logements en projet





Résidence l'Envol à Pierrelatte

LES RÉSIDENCES SOCIALES, LES PENSIONS DE FAMILLE ET LA SOUS-LOCATION

Répondre aux besoins locaux de logements accompagnés

Les résidences sociales ont été créées en 1995, dans le prolongement du droit au logement pour tous, instauré par la loi Besson de 1990. Elles constituent un maillon indispensable pour répondre au besoin de logement temporaire de personnes en mobilité et/ou en attente d'accès à un logement pérenne.

SOLIHA Drôme gère **264 logements temporaires et 61 logements durables**, répartis dans **7 résidences sociales, 1 pension de famille et 4 structures mixtes** (résidence sociale et pension de famille à la fois).

POUR LE LOGEMENT DES PLUS DÉMUNIS

Nous intervenons dans le cadre des différents plans pour le logement des plus démunis (PDALHPD) et pour le droit opposable au logement.

AVEC DES PARTENAIRES

Les résidents sont orientés par le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO) ou par nos partenaires: intervenants sociaux, services logement des villes et pôles logement du Département, Centres Communaux d'Action Sociale (CCAS), Centres d'Hébergement et de Résinsertion Sociale (CHRS), missions locales, Centres d'Accueil des Demandeurs d'Asiles (CADA), partenaires associatifs...

LA GESTION DE PROXIMITÉ, NOTRE PRINCIPE

Plus de **2 800 actions individuelles** réalisées auprès de 313 résidents différents en 2022.

Dans chaque résidence sociale et pension de famille, nous mettons en place une gestion de proximité.

En termes d'organisation, il y a trois référents :

- **un gestionnaire locatif veille au suivi technique** rigoureux et à l'entretien des locaux en lien avec le personnel technique et d'entretien, ainsi qu'au respect des droits et devoirs du locataire (paiement des loyers, respect du contrat...). Il travaille en lien avec le gestionnaire social ;
- **un gestionnaire social sur le terrain auprès des résidents** assure le suivi des situations sociales. Il est l'interlocuteur privilégié des partenaires du secteur ;
- **un gardien médiateur logé sur place**, assure une veille.

Les professionnels de terrain sont soutenus dans leur action, au quotidien, par des assistantes administratives et une équipe d'encadrement.

L'AIDE À LA GESTION LOCATIVE ET SOCIALE (AGLS)

L'aide à la gestion locative et sociale (AGLS) apportée par l'État et les aides des collectivités locales soutiennent notre action sur trois axes : **accueillir, loger, accompagner**.

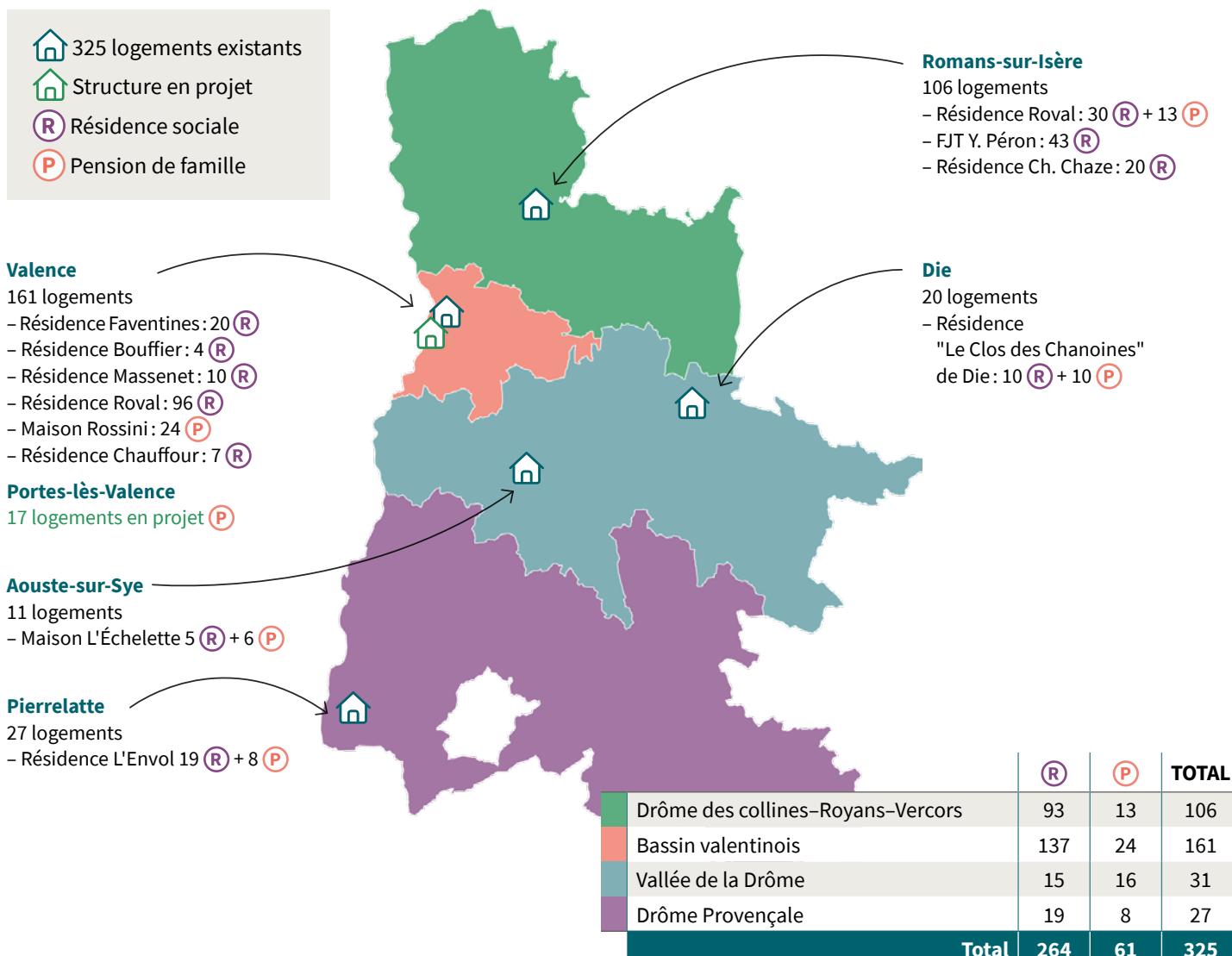
Ce soutien est indispensable pour accompagner les personnes dans leur parcours logement.

NOTRE ACTION SOCIALE AU QUOTIDIEN

Elle repose sur :

- **une écoute** : active, professionnelle et bienveillante ;
- **une aide technique** : donner des informations et accompagner dans les démarches (administratives, soins...) ;
- **un travail de mise en lien**, à l'interne et/ou à l'externe (le *vivre ensemble*, la médiation) ;
- **une orientation** et/ou une mobilisation des ressources externes ;
- **La mise en place de conseils de vie sociale** des résidents permet aux habitants de participer directement au fonctionnement de leur structure ;
- **Des activités communes sont proposées pour encourager les échanges** entre résidents et favoriser l'ouverture sur l'extérieur.

325 LOGEMENTS EN RÉSIDENCES SOCIALES ET PENSIONS DE FAMILLE



LA SOUS-LOCATION ACCOMPAGNÉE

Une solution de logement temporaire

Il s'agit d'adapter la proposition de logement à la situation économique fragile et précaire des publics accueillis et particulièrement des publics jeunes.

Des solutions "vite prises-vite lâchées" : telle est la réactivité qui est attendue par les personnes confrontées à un besoin de logement pour accompagner leur recherche d'emploi ou de formation.

Nos solutions de sous-locations sont idéales pour ce type de public et répondent à la demande sur le territoire romano-péageois.

- 55 logements temporaires représentant 64 places;
- 100 ménages logés, dont 65 % ont moins de 30 ans;
- un taux de rotation de 73% (47 sortants dans l'année).

	RÉSIDENCE SOCIALE	DONT FJT	PENSION DE FAMILLE	SOUS-LOCATION
Nombre de logements	264	43	61	64
Personnes logées	339	67	61	100
Entrants	88	21	7	50
Sortants	86	25	4	47
Taux de rotation	29%	58%	6%	73%
Ressources	41% salariés	77% salariés et/ou en formation	60% RSA ou AAH	67% salariés et/ou en formation
Âges	44 % < 30 ans	84% < 25 ans	78% > 50 ans	65% < 30 ans
Parcours logement sortie	59% accès à un logement de droit commun (ou propriété)	55% parc privé ou public	60% logement de droit commun	72% parc privé ou public



L'ESPACE INFORMATION LOGEMENT • MAISON DE L'HABITAT

Accueillir, renseigner, accompagner

L'Espace Information Logement (EIL) accompagne toutes les personnes qui rencontrent des difficultés dans leur projet de logement sur le territoire de Valence Romans Agglo.

Valence Romans Agglo et SOLIHA Drôme ont noué un partenariat pour proposer des permanences d'accueil du public dans le cadre de la "Maison de l'habitat". Ainsi un guichet unique est organisé pour les questions liées à l'habitat de tous les publics. Cela permet de mieux articuler les dispositifs existants portés par différents acteurs, et d'en améliorer la lisibilité.

La Maison de l'Habitat regroupe différents spécialistes pour accueillir, informer, orienter et faciliter les démarches d'un large public, dans les domaines du logement, de l'habitat durable et de l'énergie.

L'EIL est un des services de la Maison de l'Habitat. Il propose un accompagnement social et administratif des personnes et des ménages dans leur recherche de logement avec l'appui de professionnels diplômés et formés.

Les intervenants de l'Espace Information Logement de SOLIHA Drôme interviennent sur les questions de :

- soutien aux démarches de recherche de logement : constitution d'une demande de logement social, informations sur les aides et les dispositifs logement ;
- réalisation d'un diagnostic personnalisé : calcul de taux d'effort, typologie de logements adaptée aux besoins, conseil sur la localisation géographique ;
- présentation des solutions de logements possibles : logement social, logement privé, résidence sociale, pension de famille.

Les intervenants de l'EIL sont amenés à travailler sur des situations de mal-logement ou de décohabitation et sur des recherches rapides de solutions logement dans le cadre d'un emploi, d'une formation.

UN PARTENARIAT INDISPENSABLE

L'Espace Information Logement bénéficie du soutien du Fonds Social Européen, de la CAF de la Drôme, de Valence Romans Agglo et Action Logement Service.

L'activité 2022 a mis en lumière la pertinence du service et les besoins importants de la population de l'agglomération sur les questions du logement et l'accompagnement dans leurs démarches de recherche.

	Nbr de ménages en 2022		
	Valence	Romans	Total
Accueil	1254	946	2 200
Information	945	687	1 632
Orientation	477	367	844
Ménages accompagnés	262	220	482
Ménages logés	85	141	226

- 48 % des personnes reçues sont sans logement "propre" : personnes sans abri, hébergées, ou en logement temporaire ;
- 32 % de moins de 30 ans ;
- Taux de ménages logés sur les ménages accompagnés : 47 % ;
- Sur les 226 ménages accompagnés qui ont trouvé un logement grâce à l'EIL, 59 ont été logés sur le parc de SOLIHA Drôme secteur VRA (diffus, résidence sociale, sous-location, Foyers Jeunes Travailleurs).

MOUS (MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE) RELOGEMENT

Suite aux appels d'offre lancés par Valence Romans Habitat dans le cadre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, SOLIHA Drôme a été retenu pour porter les missions de relogement des locataires des quartiers de Fontbarlettes, du Polygone et du Plan à Valence et de divers immeubles à Romans-sur-Isère. Ces missions consistent à mettre en place l'ensemble des éléments favorisant le relogement amiable des ménages.

Il s'agit de tenir compte des impératifs de chaque ménage : niveaux de ressources, modes de vie, réseaux familiaux et économiques, liens au quartier et de permettre une insertion réussie et durable dans le cadre du relogement.

Nous concevons cette mission de relogement en lien avec l'ensemble des autres acteurs du projet sous l'autorité des bailleurs.

VALENCE

Démarrage de l'opération de relogement au Polygone sur le bâtiment Altaïr place du 11 novembre :

- 55 ménages à reloger ;
- 48 diagnostics réalisés ;
- 11 relogements effectués ;
- fin de l'opération en juillet 2023

ROMANS

Relogement sur l'immeuble les Ifs à Romans-sur-Isère :

- 9 accompagnements et relogements.



OPÉRATION LOGEMENT TEMPORAIRE LA VIOLETTE

Nous avons été sollicités en 2022 par Ardèche Habitat, bailleur social de l'Ardèche afin de réaliser l'accompagnement des locataires lors de leur relogement temporaire, en raison de travaux de réhabilitation de sa résidence de la Violette au Teil (5 bâtiments).

Ce relogement concerne une centaine de ménages et se réalise grâce à la mise à disposition de logements de courtoisie (logements meublés) au sein du parc d'Ardèche Habitat.

Pour cela SOLIHA Drôme assure l'accompagnement dans le cadre d'une MOUS qui consiste en :

- un accompagnement administratif et social des ménages ;
- la préparation au déménagement ;
- les états de lieux ;
- la médiation auprès du bailleur tant sur les questions techniques que budgétaires ;
- la préparation au retour dans le nouveau logement.

LE CONTRAT ENGAGEMENT JEUNE – JEUNES EN RUPTURE (CEJ-JR)

Un accompagnement global et partenarial pour les jeunes les plus fragiles : Focus Jeunes

Lancé par l'État le 1^{er} mars 2022, le Contrat d'Engagement Jeune s'adresse aux jeunes de moins de 26 ans, sans emploi, ni formation qui souhaitent s'engager activement dans un parcours vers l'emploi. L'objectif est de venir en aide aux jeunes les plus fragiles, qui cumulent des difficultés et dont la relation à l'aide extérieure est complexe et génère isolement, défiance, vis-à-vis des institutions et perte de confiance dans leurs propres capacités.

Un appel à projets a été lancé par les DREETS, afin de mettre en place une offre de service étroitement articulée aux engagements des Missions Locales et permettant d'accompagner ces jeunes : le Contrat Engagement Jeune – Jeunes en Rupture.

Le projet est porté par un consortium composé de l'ANEF Vallée du Rhône, l'Espace Social et Culturel du Diois, le comité D-Base, Entraide et Abri, la Maison Constantin, Mobilité 07-26, la Plate-forme de l'Emploi, Valence Services, les 5 Missions Locales de la Drôme et dont la coordination est assurée par SOLIHA Drôme, qui a été retenu par les services de la DDETS et de la DREETS.

Le projet couvre l'ensemble du territoire de la Drôme, pour apporter aux publics jeunes en rupture, un accompagnement global et des services adaptés à leurs problématiques, afin de leur permettre d'accéder durablement à l'emploi et au logement.

Le consortium, en lien étroit avec la référente "Jeunes" du SIAO, s'entourera de tous les acteurs du territoire Drômois qui proposent des actions qui peuvent contribuer à construire, avec le public jeune ciblé par le projet, une dynamique positive et sereine d'inclusion. L'objectif est de « rester en action » pour le jeune, en fédérant les forces des acteurs en place, avec 3 maîtres mots :

- Fluidité du parcours ;
- Transparence de l'accompagnement ;
- Articulation des acteurs.





L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL LIÉ AU LOGEMENT (ASLL)

Plus qu'un accompagnement, une présence et une réponse aux besoins des ménages démunis.

Nos conseillers en économie sociale et familiale interviennent auprès des personnes en difficulté, à la demande des pôles logement du Département.

Dans le cadre de l'appel d'offre Fonds Unique Logement et Habitat (FULH), SOLIHA Drôme réalise des mesures pour l'Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), les ménages répondant aux critères du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) identifiés par nos équipes sur les secteurs Bassin Valentinois, Royans-Vercors et Tricastin. Nous réalisons également l'instruction des demandes des ménages au FULH et une mission de prévention des expulsions.

L'accompagnement proposé s'articule autour de trois axes, en fonction des besoins des ménages concernés :

- assurer le suivi des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement;
- accompagner et soutenir les ménages en recherche de logement;
- assurer un accompagnement personnalisé de majeurs ayant des difficultés à gérer leur budget.

Dans ce cadre d'intervention, nos conseillers en économie sociale et familiale (CESF) exercent leurs missions principalement au domicile des personnes concernées. Ils accompagnent les familles au quotidien et les rencontrent en moyenne tous les 15 jours et ce sur une durée variable : 6 mois pour la recherche de logement, pour l'accès au logement et le maintien (renouvelable une fois)

L'intervention au domicile contribue à d'établir des liens privilégiés avec les familles qui vont permettre de travailler des sujets sensibles tels que le budget, l'entretien du logement, ou la manière d'habiter. Afin d'établir le lien de confiance nécessaire à un travail de qualité, nos équipes s'investissent aux côtés des ménages dans la durée.

Malgré notre action massive, il reste encore trop de ménages dans la précarité et pour lesquels la situation relèverait d'un accompagnement durable.

En 2022, 388 ménages ont bénéficié d'un accompagnement réparti de la manière suivante :

- 13 % des ménages rencontrés n'ont pas pu être accompagnés soit en raison d'un refus de la part du ménage soit parce que nos équipes n'ont jamais pu les rencontrer;
- 87 % des ménages ont bénéficié d'un accompagnement*
 - 35 % pour le maintien dans le logement;
 - 36 % pour la recherche d'un logement;
 - 13 % pour l'accès à un logement;
 - 3 % pour une veille-logement.

* Un ménage peut avoir bénéficié de plusieurs types d'accompagnement.

Ce travail s'inscrit dans une action d'aide et de médiation sociale. Il repose sur l'adhésion des ménages et peut se réaliser efficacement s'il y a instauration d'une relation de confiance mutuelle.

En 2022, nous avons également instruit 642 demandes d'aides FULH (énergie, eau et accès) et réalisé 28 diagnostics dans le cadre de la prévention des expulsions sur le Tricastin.



ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT (AVDL)

En réponse à l'appel à projets drômois en vue de la réalisation d'actions d'Accompagnement Vers et Dans le Logement, nous avons proposé une réponse conjointe, avec l'ANEF vallée du Rhône et l'ADIL de la Drôme, qui a été retenue.

Ainsi, à partir du 1^{er} mai 2021, nous avons progressivement mis en œuvre 27 mesures AVDL auprès des drômois sur orientation du SIAO.

Conscients des enjeux que représentait cette action pour le territoire, nous avons proposé une réponse en partenariat avec les bailleurs publics du territoire (DAH et VRH) pour diagnostiquer et accompagner l'accès, le maintien et l'intégration durable dans le logement des ménages en difficulté.

Le public visé est composé de ménages sans logement propre, de personnes victimes de violences, de personnes sortant d'institutions (ASE, prison...), de locataires du parc social et privé menacés d'expulsion.

À travers notre action, nous souhaitons répondre à une logique de prévention des expulsions et de sécurisation des parcours en limitant les ruptures ou les obstacles.

L'INTERMÉDIATION LOCATIVE (IML) en faveur des réfugiés Ukrainiens

L'IML est un dispositif pivot de la politique de l'État en faveur du Logement d'Abord. Il s'agit de confier à des acteurs associatifs agréés, la recherche, la captation de logements et l'accompagnement des ménages qui en sont dépourvus. C'est ce dispositif qui a été choisi par les services de l'État pour venir en aide aux ménages ukrainiens fuyant les combats depuis mars 2022.

Le Diaconat Protestant est en charge du premier accueil et positionne les ménages auprès des bailleurs HLM et identifie un opérateur IML pour assurer l'accompagnement. L'intervention de SOLIHA Drôme débute ici.

Le logement choisi pour le ménage est pris à bail en sous-location par SOLIHA Drôme pour offrir une sécurité au bailleur. SOLIHA Drôme assure également l'accompagnement pour l'entrée dans le logement et les démarches administratives.

L'accompagnement IML de SOLIHA Drôme permet aussi de soutenir les ménages dans toutes les questions de la vie quotidienne, les questions de santé, en lien avec les autres partenaires compétents sur ces questions.

En 2022, ce sont 9 familles Ukrainiennes qui ont pu trouver une solution logement grâce à l'IML.



LA BRICOTHÈQUE SOLIHA

Accompagner les locataires pour réaliser leurs travaux d'entretien

Situé depuis fin 2020 au sein de la résidence Roval Romans, en bordure de la Monnaie à Romans, ce service s'adresse prioritairement à des ménages isolés et en précarité.

L'objectif de la Bricothèque SOLIHA est l'auto-embellissement accompagné du logement en créant des liens sociaux par l'apprentissage de techniques simples pour améliorer son logement.

Avec l'appui de professionnels du bâtiment, les ménages apprennent les techniques de base en réalisant des travaux courants : peinture, pose d'étagères, aménagement de placards... Chacun fait en fonction de ses moyens car ces aménagements ne sont pas offerts. Chacun paie ses fournitures et peut emprunter des outils à l'atelier. Contribuer en temps bénévole est aussi une solution.

- 18 chantiers accompagnés dans des logements ont ainsi été réalisés en 2022 ;
- 3 chantiers de rénovation et d'embellissement de halls d'immeubles ont également été effectués grâce à la participation des locataires, dans le quartier de la Monnaie et dans le centre de Romans.

En partenariat avec Valence Romans Habitat, les habitants deviennent également acteurs de leur cadre de vie. La rénovation collective des halls d'immeubles favorise la cohésion sociale et le vivre-ensemble en créant du lien.

- au total 81 ménages ont bénéficié de ces prestations ;
- 14 ateliers d'apprentissage se sont déroulés ;
- 2 ateliers prévention perte d'autonomie suivis d'ateliers travaux pour mettre en application.

UN PARTENARIAT INDISPENSABLE

Ces actions sont soutenues dans le cadre de la politique de la ville par l'État, la CAF, Valence Romans Agglomération, Valence Romans Habitat, Drôme Aménagement Habitat ainsi que par le Fonds Social Européen.

PÔLE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISE D'OUVRAGE

RÉHABILITER, PRODUIRE ET ACQUÉRIR
DES LOGEMENTS D'INSERTION

NOS MISSIONS



- p.27** Maîtrise d'ouvrage d'insertion
- p.28** Prospection foncière
- p.29** Logements produits et missions annexes

Aurélien GIGON

Responsable de service

Béatrice FLEURY

Assistante

Vincent LAMBERT

*Chargé de mission
maîtrise d'ouvrage*

Flavien MARIOTTE

Chargé d'opérations

Franck DELLA-ROSA

*Cadre technique
Chargé de mission
maîtrise d'ouvrage*

Jean-Louis CAMPART

*Dessinateur projeteur
compositeur*



Châteauneuf-du-Rhône

MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

Pour développer la réhabilitation de logements d'insertion

La maîtrise d'ouvrage d'insertion est l'axe structurant autour duquel la maîtrise d'œuvre et la prospection foncière de SOLIHA Drôme se développent. L'objectif est d'augmenter notre parc de logements d'insertion.

PRODUIRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS D'INSERTION

Une programmation pluriannuelle est établie visant à acquérir et à réhabiliter environ **25 logements** par an en moyenne, en requalifiant des bâtiments anciens.

SOLIHA Drôme développe son parc :

- soit par l'**acquisition de bâtiments** afin de les réhabiliter et de créer des logements d'insertion financés en PLAI ;
- soit par la contractualisation de **baux à réhabilitation** permettant le financement des travaux avec des fonds de l'Anah ou du financement PLAI.

Ces logements réhabilités répondent aux besoins des familles et personnes isolées en situation économique fragile, en proposant des loyers modérés et des charges réduites grâce aux techniques d'isolation et de chauffage notamment.

Des partenariats et des moyens indispensables avec le soutien :

- de l'État, du Département de la Drôme, de la Région Auvergne Rhône-Alpes, de la Fondation Abbé-Pierre et d'Action Logement ;
- des conventions de partenariat avec les communautés d'agglomération et les communes elles-mêmes.



DÉVELOPPEMENT DURABLE

SOLIHA Drôme, intègre dans son développement d'offre de logements d'insertion, **les enjeux de développement durable et participe à la réduction des charges des locataires** :

- performance énergétique des logements (labellisation BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation) ;
- isolation renforcée des murs par l'intérieur ou par l'extérieur, isolation des sols et des toitures, vitrage à haute performance, VMC ;
- développement du chauffage à granulés de bois à l'aide de systèmes à haut rendement énergétique dans quelques opérations ;
- eau chaude solaire ou chauffe-eau thermodynamique ;
- réduction des consommations d'eau des logements grâce à des matériels efficents.



Mours-Saint-Eusèbe

PROSPECTION FONCIÈRE

Acquérir des bâtiments à rénover

Les compétences de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre sont requises.

La prospection foncière de SOLIHA Drôme s'effectue dans l'ensemble du Département et concerne majoritairement les coeurs de villages, les centres-bourgs et les centres anciens des villes. Elle vise principalement des maisons bourgeoises suffisamment grandes pour créer plusieurs logements, des immeubles anciens ou des bâtiments dégradés.

Avant toute acquisition, l'équipe de Maîtrise d'ouvrage étudie et vérifie les possibilités de réaliser des logements, si nécessaire avec l'appui de bureaux d'études techniques.

Notre équipe de Maîtrise d'Ouvrage :

- **élabore un programme prévisionnel** des futures opérations, validé par les membres du Conseil d'Administration de SOLIHA Drôme ;
- **étudie la faisabilité technique des opérations** en fonction des règles d'urbanisme applicables, des besoins en logements et des contraintes techniques engendrées par le bâtiment existant ;
- **étudie la faisabilité économique** sur la base des dispositifs de financements : PLAI ou Anah Org ;

Une fois rénovés, ces biens sont intégrés au patrimoine de SOLIHA Drôme dans le cadre des missions assurées par le Pôle Gestion Locative et Sociale. Certaines opérations peuvent également être réalisées dans le but d'en confier la gestion à nos partenaires.

5 LOGEMENTS PRÉVUS

En 2022, la recherche foncière a abouti à l'achat de biens ou à la contractualisation de baux pour lesquels les dossiers sont en cours de montage. Ce résultat très faible s'explique par la situation économique qui a bloqué de nombreuses opérations en montage et nous a obligé à revoir ces dossiers, ainsi qu'à la réorganisation du service.

5 logements diffus financés en PLAI et PLAI adaptés :

- Montélier : 1 logement ;
- Châteauneuf du Rhône : 4 logements.



Maison des zAZa's Châteauvert à Valence



Réfection de la couverture en ardoise de la Résidence Chaze à Romans-sur-Isère

LOGEMENTS PRODUITS ET MISSIONS ANNEXES

Produire une offre nouvelle de logements locatifs d'insertion

Pour une production adaptée aux besoins de l'économie sociale, respectant les enjeux de développement durable.

Les compétences du pôle développement maîtrise d'ouvrage permettent à SOLIHA Drôme d'assurer le suivi de ses opérations dès la phase de conception et jusqu'à la livraison au service de gestion locative, en s'appuyant en partie sur des équipes de maîtrise d'œuvre externes.

L'équipe du service DMO avec ses partenaires externes :

- élabore des programmes de travaux à partir des études de faisabilité ;
- réalise les plans d'aménagement : descriptifs des travaux par corps d'état, élaboration des dossiers de consultation des entreprises pour les appels d'offres ;
- prépare les dossiers : déclaration préalable ou permis de construire ;
- contractualise les marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux ;
- assure le suivi technique et financier des travaux en qualité de maître d'ouvrage ;
- applique une démarche de développement durable dans ses choix techniques ;
- assure la livraison des logements au pôle Gestion Locative Sociale de SOLIHA Drôme.

OFFRE NOUVELLE : 73 LOGEMENTS

17 logements livrés en 2022 :

- Bourg-de-Péage : 3 logements ;
- Montélimar : 3 logements ;
- Espeluche : 2 logements ;
- Clérieux : 1 logement ;
- Saint-Marcel-lès-Valence : 8 logements (opération de sédentarisation des gens du voyage).

48 logements en cours de travaux à la fin de 2022 :

- Bourg-lès-Valence : 2 logements ;
- Portes-lès-Valence : 17 logements (pension de famille) ;
- Érôme : 2 logements ;
- Saint-Paul-Trois-Châteaux : 3 logements ;
- Valence : 22 logements (pension de famille) ;
- Meymans : 2 logements.

LES MISSIONS TRANSVERSALES DU PÔLE DÉVELOPPEMENT MAÎTRISE D'OUVRAGE

La maintenance des locaux du GHF

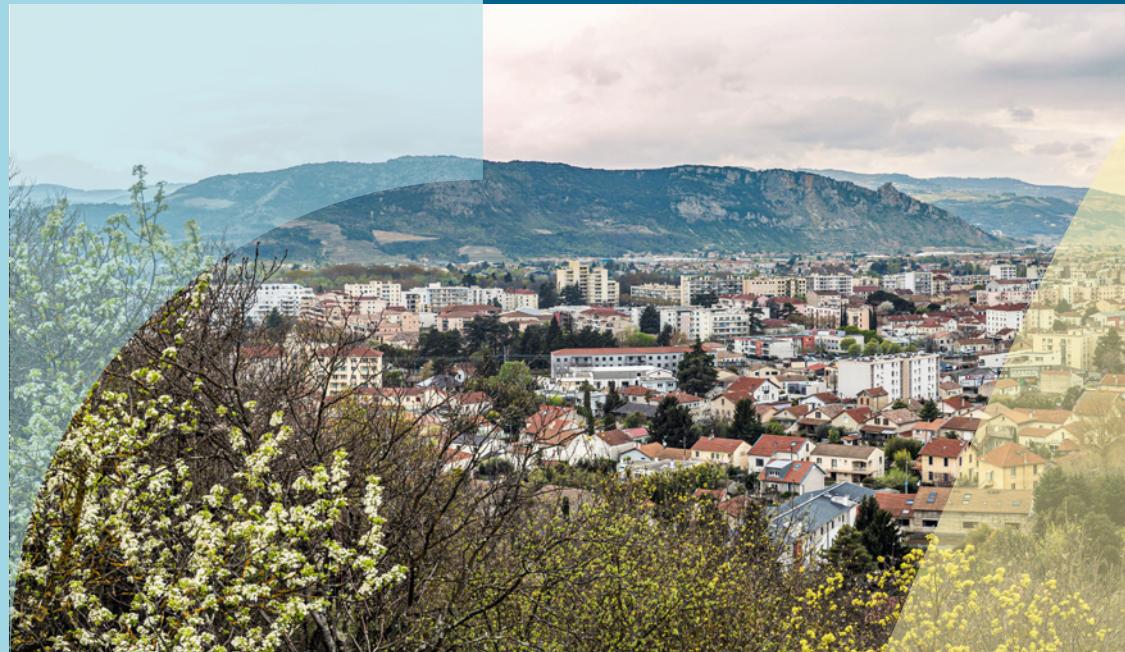
Cette activité vise à maintenir les locaux en parfait état d'entretien pour en garantir la pérennité et offrir à nos collaborateurs un espace de travail fonctionnel. Des travaux de modifications et d'aménagement des espaces sont régulièrement réalisés pour correspondre aux évolutions des besoins.

L'expertise pour les organismes de tutelles des majeurs protégés

Cette mission d'expertise est consécutive aux obligations d'inventaire du patrimoine du majeur protégé et porte sur l'état des lieux du patrimoine en question et sur les éventuels travaux à prévoir, nécessaires à la mise en sécurité du bien et à sa mise aux normes minimales d'habitabilité, ainsi qu'une évaluation de la valeur vénale du bien.

Des conventions de partenariat ont été mises en place avec l'UDAF de la Drôme et l'ATMP afin de répondre à leurs besoins d'inventaire et d'assistance opérationnelle aux travaux.





Rapport d'activité 2022
de SOLIHA Drôme
44, rue Faventines
26010 Valence Cedex
soliha.drome.fr

Directeur
de la publication
Denis WITZ

Direction de la rédaction
Marianne BECK
Anne CHATANAY-BROSSET
Aurélien GIGON
Marie PÉRISTIL

Crédit photos
SOLIHA Drôme,
David MONTFORT

Conception graphique
Justine GAGNAIRE

Impression
Impressions Modernes
22, rue Marc Seguin
07500 Guilherand-Granges



