

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ISÈRE SAVOIE

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023



LES CHIFFRES CLÉS 2023

RÉHABILITATION

RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

957 ménages accompagnés

dont
312

rénovation énergétique



536 : amélioration de l'habitat

dont **501** adaptation du logement aux
seniors et personnes en situation de handicap

109 : traitement de l'habitat indigne

dont **100** diagnostics décence

LOGEMENT D'ABORD

GESTION LOCATIVE SOCIALE

950

logements sociaux gérés

157

ménages logés
sur l'année 2023

50 copropriétés gérées



TRAITEMENT DES COPROPRIÉTÉS

15 copropriétés accompagnées
soit **636** logements

CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRE

27 contrats habitat avec des
collectivités locales ou des partenaires

14 conventions suite à une
initiative associative

6 études d'urbanisme

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

54 ménages ayant bénéficié
d'un accompagnement social

PARC SOCIAL SOLIHA

5 logements

(St Jean de Moirans, Grenoble, Charantonay)

8 logements en programmation 2023-2024
(Saint-Albin-de-Vaulserre, Roche)



SOMMAIRE



05 RAPPORT MORAL
DU PRESIDENT

06 GOUVERNANCE

07 ÉQUIPE
PROFESSIONNELLE

09 FAITS MARQUANTS 2023



BILAN D'ACTIVITÉS 2023

10 RÉHABILITATION
ACCOMPAGNÉE

11 CONDUITE DE PROJETS
DE TERRITOIRES ET EXPERTISES

12 MISSIONS SOCIALES

14 LOGEMENT D'INSERTION
ET MOBILISATION DU PARC PRIVÉ

16 GESTION LOCATIVE SOCIALE
AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE



Édito

Édito de Francis PILLOT,
Président

SOLIHA Isère Savoie a relevé des défis en 2023, elle a également préparé l'avenir.

Le positionnement de l'association sur les questions de l'habitat des plus modestes et des préoccupations énergétiques et d'adaptation s'est encore affirmé cette année.

Davantage de collectivités nous ont témoigné leur confiance en démarrant de nouvelles études et opérations autour des questions toujours plus prégnantes d'amélioration des conditions de vie des habitants.

Il est à noter qu'une grande partie de l'année fut consacrée à préparer l'avenir, particulièrement avec les changements de réglementations en matière d'aide à la rénovation énergétique (Ma Prime Rénov), mais également, pour la première fois depuis de longues années, des aides à l'adaptation (Ma Prime Adapt). C'est en effet, une armada de changements qui se sont profilés mi-2023, nécessitant, pour les équipes, des réflexions nombreuses sur l'assimilation du changement pour préparer l'avenir.

Le résultat de cette année est positif, tant humainement que financièrement. Je tiens à souligner l'investissement des équipes et les efforts menés tout au long de l'année pour y arriver. L'aide apportée aux ménages modestes ainsi que notre pierre à l'édifice de la lutte contre les logements non-décents ou insalubres représentent les éléments-clés qui font « sens » pour toutes nos actions.

Nous avons construit le nouveau SOLIHA avec le recrutement en milieu d'année 2023 d'une directrice, Floriane Bouyoud, pour notre association et également une nouvelle directrice, Bertille Menduni, pour notre Agence Immobilière Sociale.

Merci à tous pour votre engagement et la confiance que vous nous témoignez.



SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
ISÈRE SAVOIE



INSTANCE ET GOUVERNANCE

La gestion bénévole de notre association est portée par un Conseil d'Administration issu du territoire, constitué de membres adhérents - personnes physiques et de membres associés, représentant les collectivités et institutions locales des deux départements: Isère et Savoie.

AU 31/12/2023, LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EST COMPOSÉ DE 32 MEMBRES :



11 ADMINISTRATEURS MEMBRES ADHÉRENTS (DONT 8 CONSTITUENT LE BUREAU) :

M. Francis PILLOT, Président
M. André INDIGO, Vice-Président
M. Jean Charles AMIRANTE, Trésorier
M. Jean François LAPIERRE, Secrétaire
Mme Carole SIMARD, Membre du Bureau
Mme Patricia DUDONNE, Membre du Bureau

Mme Myriam PERRIN, Membre du Bureau
Mme Valérie FEREZ, Membre du Bureau
M Matthias PONTONNIER, Administrateur
M. Marcel RUCHON, Administrateur
M Joël DESBIOLLES, Administrateur



20 ADMINISTRATEURS MEMBRES ASSOCIÉS :

ADMR, représentée par M. BONDA Lionel Membre
CAUE, représenté par M. GUYARD Rémy
CAF DE L'ISERE, représentée par Mme Malfatto Anne-Laure
CAPEB DE L'ISERE, représentée par M. TOUZARD Thierry
CAPEB DE LA SAVOIE, représentée par Mme Anne JEANNOLIN
CAPV, représentée par Mme SENTIS Fabienne
CC GRESIVAUDAN, représentée par Mme THERY Laurence
CC DES VALS DU DAUPHINE, représentée par M. RAJON Fabien
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ISERE, représenté par M. CHARLES Christophe
FNAIM, représenté par M. WALTER Denis
GRENOBLE ALPES METROPOLE, représenté par M. BERON-PEREZ Nicolas
GROUPAMA ISERE, représenté par M. NEYRET Clément
GROUPAMA SAVOIE, représenté par Mme PROFIT Linda
MSA ALPES DU NORD, représentée par M. CARRON Jean-Paul et M. GOUBET Georges
POLE HABITAT INSERTION JEUNESS MFI, représenté par M. CESBRON Frédéric
SYNDICAT DES FAMILLES MONOPARENTALES, représenté par Mme PHION Marie-Thérèse
UN TOIT POUR TOUS, représenté par Mme Elisabeth PACCARD
UNIVERSITE PIERRE MENDES FRANCE, représentée par Mme DUARTE Paulette
UNPI, représentée par Mme HARTMANN Céline

Représentant du personnel : BERLIOUX Patrick

NOTRE ÉQUIPE

En 2023, l'équipe réunit 42 personnes, 31 femmes et 11 hommes, aux compétences multiples : sociales, techniques, architecturales, environnementales, urbaines, immobilières, financières, administratives, numériques.





FAITS MARQUANTS 2023



1.

SOLIHA Isère Savoie a été agréée Mon Accompagnateur Rénov' (MAR). Le dépôt de la demande s'est fait en été et l'accord a été reçu à l'automne. Cela a amorcé la phase de changement qui a réellement débuté le 1er janvier 2024.



4.

L'année 2023 fut une année exceptionnellement riche en appels d'offre pour des études pré-opérationnelles et donc de futures animations de programmes Habitat au sein des collectivités territoriales.



2.

Pour une nouvelle année, le Département d'Isère a renouvelé sa confiance en SOLIHA en prolongeant le Programme d'Intérêt Général sur les volets énergie et adaptation pour les ménages isérois les plus modestes.



5.

SOLIHA Isère Savoie est historiquement Service Social d'Intérêt Général (SSIG). C'est à ce titre que les communautés de communes ont pu renouveler leurs conventions et faire profiter aux ménages modestes et très modestes d'un accompagnement social dans leur habitat.



3.

Fin juin, Monique Ruelle, directrice et salariée de longue date au sein de l'association, est partie à la retraite, remplacée par Floriane Bouyoud en septembre.



6.

Participation le 14 octobre 2023 au 65e Congrès des maires de l'Isère à Beaurepaire (Entre Bièvre et Rhône).

RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

La réhabilitation accompagnée demeure le métier socle de SOLIHA et un « guichet unique » que nous déployons pour tous les ménages modestes de l'Isère et de la Savoie. Service gratuit en Isère, grâce au soutien du Département et des communautés de communes en secteur d'OPAH. En Savoie gratuitement sur les 3 communautés de communes en convention et sur les secteurs d'OPAH, avec un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur le reste du département.

L'année 2023 se traduit par une hausse globale d'activité, tant au niveau de la rénovation énergétique individuelle que de l'adaptation du parc privé pour les seniors et les copropriétés.

ADAPTER L'HABITAT POUR LE MAINTIEN A DOMICILE



957 personnes en situation de handicap et seniors informés pour l'adaptation de leur logement et **536 ont été accompagnés** pour le montage technique et financier de leur projet de travaux.



Une tournée du TRUCK SOLIHA réalisée avec le soutien de la CARSAT, des EPCI et de la Conférence des Financeurs de l'Isère et la Savoie (232 personnes informées lors des 13 animations), et **3 ateliers collectifs avec le jeu « Mon Logement et moi » et des ateliers « Bien chez soi »** (27 personnes sensibilisées).



Notre partenariat avec les bailleurs sociaux (SDH, PLURALIS, Grenoble Habitat, AIH, SOLLAR, Dynnacité, a permis l'accompagnement de plus de 300 locataires pour l'adaptation de leur logement.

LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



507 personnes informées sur les dispositifs d'aides individuelles à la rénovation énergétique, dont **312 ménages accompagnés dans leur projet de travaux**. **15 copropriétés accompagnées dans un projet de rénovation énergétique** en parties communes, représentant 636 logements.



Edith DUMAZOT

Responsable de l'équipe
Réhabilitation accompagnée
e.dumazot@solihha.fr



Laurent ROUDET

Responsable de l'équipe
Conseil Technique
l.roudet@solihha.fr

CONDUITE DE PROJET DE TERRITOIRE

Notre équipe est structurée pour conduire des études et des animations de projets territoriaux tant sur les centre-bourgs, les quartiers en renouvellement urbain, les copropriétés en difficulté, qu'à l'échelle d'une collectivité territoriale. Nos chefs de projet travaillent en lien étroit avec les référents habitat, politique de la ville et énergie des communes, intercommunalités et services ou agences de l'Etat (DDT, Anah, ARS), la CAF et le Département.

REVITALISATION DES CENTRES BOURGS ET DES TERRITOIRES

Nos actions visent la redynamisation des territoires pour offrir des centres bourgs attractifs, adaptés et durables. Nous intervenons sur tous les volets de l'habitat privé afin de lutter contre la vacance, la dégradation des immeubles et la précarité énergétique des ménages et afin d'adapter les logements au vieillissement et de créer du logement social dans le parc privé.

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



L'énergie est une ligne directrice de toutes nos missions depuis la lutte contre la précarité énergétique des ménages jusqu'à la recherche de la grande performance des bâtiments et des logements.

A noter le développement en 2023, des Assistances à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) copropriétés dans le cadre de MaPrimeRénov Copro (une vingtaine en 2022).

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ



Notre association conduit depuis **plus de 30 ans des actions dans les copropriétés en difficulté** notamment en secteur de renouvellement urbain. Nos équipes travaillent dans les copropriétés fragiles et dégradées en lien étroit avec l'ensemble des partenaires publics et les représentants des copropriétés pour le redressement et la réhabilitation des ensembles immobiliers.

PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Nous avons participé à la réflexion sur la mise en œuvre des programmes d'accompagnement des Plans de Protection des Risques technologiques. Depuis leur création, nous conduisons des études et animons des programmes opérationnels. Nous accompagnons particuliers et copropriétés dans la mise en œuvre des mesures de sécurité **prescrites pour les propriétaires des logements situés dans le périmètre du PPRT soumis à des risques d'exposition qui nécessitent des travaux.**

ÉTUDES ET EXPERTISES



Notre expertise est reconnue dans les études de mise en œuvre de dispositifs opérationnels et aussi dans les expertises thématiques dédiées à l'habitat privé.



Julie ALLERME

Responsable de l'équipe
Conduite de projet :
j.allerme@solih.fr



MISSIONS SOCIALES

Créé en 2021 le service « Missions Sociales » a pour objectif de valoriser et développer nos actions d'accompagnement en direction des ménages en difficulté, d'intensifier nos actions de prévention et conforter nos partenariats avec les organismes de logement social.

ACCOMPAGNEMENT DES MENAGES

Le rôle des travailleurs sociaux est d'effectuer des accompagnements sociaux auprès de ménages salariés, qui rencontrent des problématiques liées au logement.

Ces accompagnements sont demandés par Action Logement dans le cadre de leurs interventions d'aide aux salariés en difficulté. En fonction des problèmes rencontrés par les ménages, ils peuvent avoir comme objectif : d'établir un diagnostic social et budgétaire, de lever les freins à l'accès au logement, de faciliter et sécuriser l'installation dans un nouveau ou un premier logement, ou de prévenir la perte du logement et les impayés de loyer.



Hélène AUREL

Responsable
du Pôle Missions Sociales
h.aurel@soliha.fr





L'HABITAT INDIGNE ET NON DÉCENT



Partie prenante de la lutte contre l'habitat indigne et non décent, notre rôle est de qualifier les logements (non décents ou insalubres) et de proposer des solutions techniques, sociales et financières pour permettre leurs mises en conformité.

En 2023, 112 ménages locataires ou propriétaires occupants ont été accompagnés. Au-delà du traitement des situations individuelles, nous animons aussi des temps collectifs de sensibilisation aux caractéristiques de décence des logements, lors de manifestations organisées par nos partenaires, avec « l'Appart 100% décent ».

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES DANS LE CADRE DES PROJETS D'ADAPTATION OU DE RÉHABILITATION DES BAILLEURS SOCIAUX

Pour l'adaptation des logements, à la demande des bailleurs sociaux, nous réalisons des diagnostics techniques et ergothérapiques, au domicile des locataires en perte d'autonomie liée à l'âge ou à une situation de handicap et nous recherchons les financements possibles pour adapter leur logement.

Pour les travaux de réhabilitation, nous sommes mandatés par les bailleurs sociaux pour :

- Réaliser les diagnostics sociaux des habitants (enquêtes à domicile) avant les travaux,
- Participer à l'animation de la concertation et la communication sur les travaux et les impacts sur la vie des habitants,
- Elaborer les éventuels plans de relogement (définitif ou transitoire), en prenant en compte les situations individuelles des habitants, et effectuer leurs accompagnements,
- Être le relais entre les habitants, le bailleur et l'équipe de maîtrise d'œuvre, pour améliorer les conditions de vie des habitants pendant le chantier et faciliter le bon déroulement des travaux.

INFORMER-MOBILISER-PREVENIR : LES ACTIONS DE PROXIMITÉ



13 tournées truck organisées avec le soutien de la conférence des financeurs de l'Isère, de la CARSAT, des EPCI ont permis de sensibiliser 232 personnes.

Financés par Atout prévention, nous avons animé 3 ateliers « Bien Chez soi » pour 27 personnes. Le barnum « l'Appart 100% décent » réalisé avec le financement de la CAF de l'Isère a permis la sensibilisation de 146 personnes sur le sujet de la décence d'un logement à travers 8 animations.



LOGEMENT D'INSERTION



MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION (M.O.I.)

Afin d'apporter des réponses sur mesure aux collectivités locales pour loger les ménages fragiles, le réseau SOLIHA a développé une activité de production immobilière d'insertion agréée par l'Etat au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion : l'UES (Unité Économique et Sociale) SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion Rhône Alpes.

La maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) est réalisée avec notre structure dédiée « l'UES SOLIHA Bâtitisseur de Logements d'Insertion Rhône-Alpes ».

SOLIHA Isère Savoie intervient en qualité de coopérateur sur l'Isère et la Savoie pour réaliser des missions d'assistant au maître d'ouvrage.

En 2023, ce sont 2 projets d'acquisition-amélioration sous bail à réhabilitation (8 logements) qui ont été montés et notifiés pour entrer, courant 2024, en phase opérationnelle de travaux :

- 3 logements locatifs PLAI sur la commune de Roche en plein cœur de village, avec la mise en place d'un groupement de commande pour réaliser une salle d'exposition communale sur la partie attenante du tènement de l'ancien Presbytère ;
- 5 logements locatifs PLAI sur la commune de St Albin-de-Vaulserre dans le tènement de l'ancien Hospice situé dans le périmètre d'un monument historique, en lien avec l'Architecte des bâtiments de France, du service patrimoine du Département de l'Isère.

Le montage financier fait appel aux aides de l'Etat, du Département, des EPCI (Communauté de communes « Vals du Dauphiné » et « Collines Isère Nord Dauphiné »), la Fondation Abbé Pierre, du mécénat d'entreprise GROUPAMA. Il est complété par un prêt spécifique mobilisé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.





ASSISTANCE A LA MAITRISE D'OUVRAGE D'INSERTION



Les équipes de SOLIHA Isère Savoie accompagnent Terre de Liens, organisme agréé Maitrise d'Ouvrage d'Insertion, dans ses opérations pour des pré-études techniques, thermiques et financières, ainsi que dans la mobilisation des aides spécifiques de l'Anah (Anah Organisme).

Ainsi, après avoir livré un logement sur la commune de Yenne (73) fin 2022, un troisième projet a fait l'objet d'un contrat spécifique d'AMO en 2023 pour permettre la réhabilitation de deux logements locatifs très sociaux à destination d'un public spécifique de jeunes agriculteurs sur la commune de Challes les Eaux (73) en lien avec la communauté d'agglomération de Grand Chambéry et l'Anah Savoie. Le projet devrait être lancé en phase opérationnelle dès la fin du 1^{er} semestre 2024.

ACCOMPAGNEMENT DES COMMUNES DU DEPARTEMENT DE L'ISERE POUR LA RENOVATION DE LEUR LOGEMENTS

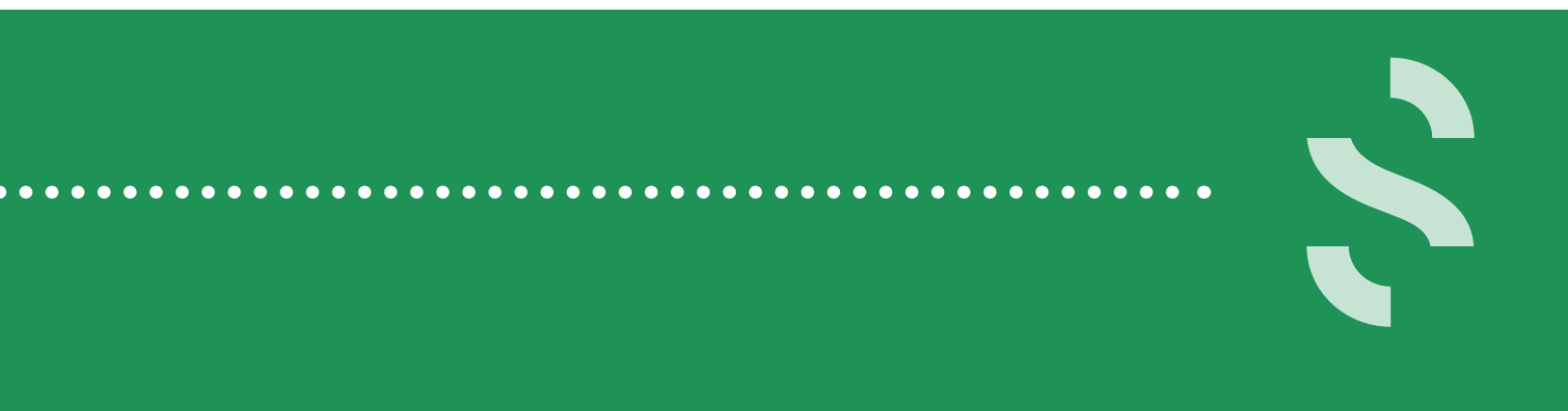


Cette action gratuite pour les communes, prise en charge par le Département de l'Isère, est un véritable appui des politiques départementales mises en œuvre en lien avec l'Etat (PALDHI-PDH).

Les équipes de SOLIHA Isère Savoie apportent ainsi un conseil aux communes ayant un projet de rénovation de leur parc à travers un travail de terrain. Cela permet une première approche des coûts et des financements, l'identification des subventions ou prêts mobilisables et le niveau de loyer du secteur. Cette ingénierie s'accompagne d'un dispositif de soutien financier aux travaux réalisés par les communes qui vise notamment à :

- permettre l'entretien du patrimoine en soutenant des travaux ponctuels ;
- permettre la valorisation du patrimoine en soutenant des opérations globales de rénovation.

SOLIHA a réalisé des études en 2023 pour le compte du Département de l'Isère dans 80 immeubles, représentant 170 projets logements.



GESTION LOCATIVE SOCIALE

Nous travaillons avec l'Agence Immobilière Sociale SOLIHA interdépartementale, basée dans les locaux de SOLIHA Isère Savoie.

GESTION LOCATIVE ADAPTÉE

L'agence immobilière sociale ISERE SAVOIE AIN RHÔNE propose trois métiers phare de l'immobilier : la gestion locative location, le syndic de copropriété et la transaction immobilière achat /vente.

A ce jour l'agence immobilière sociale représente :

- 950 lots de gestion locative ;
- 50 copropriétés gérées en syndic ;
- 135 placements de ménages sur l'année 2023.

L'agence est composée de 9 collaborateurs .

Toute l'équipe ayant pour ligne de direction le professionnalisme, l'humain, l'esprit d'équipe, la rigueur, la satisfaction, la bienveillance.



Bertille MENDUNI

Directrice
Agence Immobilière Sociale
SOLIHA Isère Savoie Ain Rhône
b.menduni@solih-immobilier.fr

«Choisis un travail que tu aimes,
et tu n'auras pas à travailler
un seul jour de ta vie.»

Confucius







NOTES

[illegible]



SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

PREMIER ACTEUR ASSOCIATIF NATIONAL DE L'HABITAT PRIVÉ À VOCATION SOCIALE

Les associations SOLIHA sont agréées «**Service social d'intérêt général**» par l'État.

SOLIHA Isère Savoie est une association loi 1901 à but non-lucratif, créée en 1953, soutenue par les partenaires publics.

SOLIHA ISÈRE SAVOIE

37 Rue de la Liberté
38600 Fontaine
Tél. : 04 76 47 82 45
soliha3873@soliha.fr

iseresavoie.soliha.fr

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

ISÈRE SAVOIE