

# SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOIRE - PUY DE DÔME

# NOTRE ACTIVITÉ

20  
24



## SOMMAIRE

RAPPORT MORAL	5
ÉVÈNEMENTS MARQUANTS 2024	6
GOVERNANCE	8
IMPLANTATION TERRITORIALE	9
NOS ÉQUIPES	10
MISSIONS & AGRÉMENTS	11
CHIFFRES CLÉS	12
DÉMARCHE QUALITÉ	14
NOS PARTENAIRES	15
RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE	16
LOGEMENT D'ABORD	
Accompagnement Social	18
Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion	20
Agence Immobilière Sociale	24
NOTRE PROJET ASSOCIATIF	27





# RAPPORT MORAL

L'année 2024 aura été marquée par des transformations profondes et des défis majeurs pour SOLIHA Loire - Puy-de-Dôme, dans un contexte général d'incertitude et de mutation de notre secteur d'activité.

Un des temps forts de l'année aura été le **lancement de notre démarche de projet associatif**, une dynamique essentielle pour réaffirmer nos valeurs, clarifier notre positionnement et fédérer nos équipes autour d'une vision commune de nos missions et de l'avenir. Ce travail collectif est une première pour notre association. Il a été entamé avec engagement et méthode. Nous aurons le plaisir de vous présenter, lors de cette Assemblée générale 2025, ce projet structurant pour l'ensemble de notre organisation. Il se poursuivra à la rentrée et jusqu'à la fin de l'année avec la déclinaison d'objectifs et d'actions concrètes permettant une évaluation et un suivi pendant les 5 ans à venir.

2024 a également été une année de transformation structurelle avec l'obtention de l'**agrément "Mon Accompagnateur Rénov"**. Si cette reconnaissance légitime notre expertise dans l'accompagnement des ménages vers la rénovation énergétique, elle s'est accompagnée de bouleversements inédits dans l'écosystème. L'ouverture à la concurrence a vu l'arrivée massive d'acteurs privés, parfois motivés par des logiques commerciales plus que par la volonté d'accompagner durablement les publics. Dans ce paysage transformé, nous avons dû, en tant **qu'acteur associatif historique**, affirmer nos spécificités : neutralité, éthique de service, engagement social, proximité, écoute et bienveillance. Cela exige de nous une vigilance constante, une adaptation stratégique sans renoncer à nos fondamentaux.

Nous avons également poursuivi nos travaux d'analyse et d'objectivation autour de la situation financière de notre filiale de maîtrise d'ouvrage d'insertion, **SOLIHA BLI Loire**. Les études menées en 2024 ont permis de mieux cerner les enjeux et le niveau du besoin de redressement.

Ces éléments sont précieux pour prendre des décisions éclairées dans les mois à venir et concrétiser, nous l'espérons en tout cas, la signature d'un protocole avec la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social et les collectivités.

Ce contexte général, tant conjoncturel que structurel, nous place dans une **période d'incertitude forte** où les défis sont nombreux. Nous avons engagé avec succès ces dernières années, **une politique de recrutement, de formation et de montée en compétence et nous mettons tout en œuvre pour la maintenir**. Mais nous avons besoin de sécurité financière pour cela.

Dans ce contexte exigeant, je tiens à **remercier chaleureusement l'ensemble des équipes** pour leur implication, leur professionnalisme et leur fidélité aux valeurs de notre réseau. Leur engagement quotidien permet à notre association de rester un acteur incontournable sur le territoire. Je souhaite également adresser une mention particulière au comité de direction, dont l'implication stratégique et opérationnelle a été déterminante dans la gestion de cette période complexe qui se poursuit.

Par ailleurs, nous avons engagé **un travail d'ouverture de notre gouvernance**, dans le respect de nos statuts, dans un souci de représentativité, de renouvellement et de pérennité

de notre association. Cette dynamique s'est concrétisée dès 2024 par un appel à candidature sur nos réseaux sociaux qui a remporté un franc succès. Aussi j'ai le plaisir de vous annoncer **l'arrivée de 3 nouveaux administrateurs**, dont les compétences et les parcours diversifiés ne peuvent qu'enrichir nos débats, renforcer notre réflexion stratégique et **ouvrir de nouvelles opportunités de partenariats et de projets** au service de notre mission sociale.

Concernant la gouvernance, il est à souligner que nous avons fait le choix, avec l'Asile de Nuit, de dissocier les Présidents des 2 associations afin d'éviter tout risque de conflit d'intérêt, notamment dans le cadre du projet de travaux porté par SOLIHA au bénéfice de l'association.

Je salue Fabienne PERRIN qui m'a succédé à ce poste en janvier 2024. SOLIHA reste présent au sein du Conseil d'Administration avec la volonté de poursuivre et de renforcer les liens entre nos associations dont la direction demeure mutualisée, dans le cadre du groupement Solidarité Logement Hébergement que nous avons fondé il y a 8 ans à présent.

Nous avons également mené en 2024 un important travail de **consolidation de notre organisation en matière de maîtrise d'ouvrage d'insertion**.

Avec les fragilités identifiées au sein de SOLIHA BLI Loire, nous avons su nous appuyer sur notre filiale régionale SOLIHA BLI AURA, dont la solidité permet de poursuivre le développement d'opérations ambitieuses sur nos territoires. Ce soutien opérationnel régional est un atout majeur pour continuer à déployer des projets au service de l'insertion par le logement et de la réhabilitation du patrimoine existant.

En parallèle, **nous avons renforcé notre présence sur plusieurs champs d'expertise reconnus** : l'accompagnement des copropriétés fragiles dans la réalisation de travaux énergétiques d'ampleur, la poursuite de nos missions aux côtés des collectivités locales pour proposer des solutions d'habitat adapté aux gens du voyage sédentarisés, ou encore l'accompagnement des ménages les plus vulnérables dans leur parcours résidentiel.

Ce dernier axe a notamment connu une avancée significative avec le renforcement du pilotage de notre agence immobilière sociale et le déploiement d'un nouveau logiciel de suivi des ménages accompagnés, permettant une traçabilité rigoureuse des parcours et une évaluation plus fine de nos interventions.

Face à cette situation, plus que jamais, la mobilisation collective est indispensable. Notre capacité à tenir nos valeurs, à ajuster nos modes de fonctionnement, à inventer de nouvelles formes d'intervention et de partenariat, sera décisive pour poursuivre nos missions d'utilité sociale.

**Nous abordons 2025 avec lucidité mais aussi avec la force de nos convictions, de nos équipes, et de notre projet.**

**Guy GIRAUD**  
Président

SOLIHA Loire-Puy de Dôme



# L'année 2024 en image

L'année 2024 a été marquée une fois de plus par **une activité dense et riche** pour SOLIHA Loire - Puy-de-Dôme.

01  
JANVIER



Réunion du personnel en présence des Administrateurs



Ateliers  
« bien chez soi »

03  
MARS



Rendez-vous de la COPRO dans le Puy de Dôme

05  
MAI



Semaine nationale des pensions de famille

06  
JUIN



Rencontre ANAH du Puy de Dôme



Portes Ouvertes « Rénover son logement » à Puy Guillaume (63)

# 09 SEPTEMBRE



Inauguration de 10 logements sociaux à Sury Le Comtal

# 10 OCTOBRE



Journée nationale du Mouvement SOLIHA (Paris).  
SOLIHA Loire Puy De Dome lauréat pour le projet DALIAA



Journée du Personnel dédiée au Projet associatif

# 11 NOVEMBRE



Inauguration du Barnum «Mon logement décent» avec la CAF de la Loire



Séminaire Agences Immobilières Sociale SOLIHA à Macon



Signature convention AML avec SAINT ETIENNE METROPOLE

# 12 DÉCEMBRE



Interview Tom DUPLAY sur France BLEU « MaPrimAdapt »



Lancement du fonds de dotation SOLIHA

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
LOIRE - PUY DE DÔME

# GOUVERNANCE



**Guy GIRAUD**  
Président



**André CELLARD**  
Vice-Président



**Michèle MICHAUD**  
Secrétaire



**Dominique BERGER**  
Trésorier



**Henry DUPOIZAT**  
Président d'Honneur

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION *à ce jour* :

- Mme Emmanuelle TEYSSIER MEMBRE
- M. Christian BRODAGH MEMBRE
- Mme Chantal FERRON MEMBRE
- M. Roger YANNAKOPOULOS MEMBRE
- M. René BONNEVILLE MEMBRE
- Mme Marie-Frédérique BLANC MEMBRE
- M. Michel SAUZET MEMBRE
- M. Gilles PANNEAU MEMBRE
- Mme Fabienne PERRIN Conseil départemental de la Loire
- M. Jean-Pierre BERGER Mairie de SAINT ÉTIENNE
- M. Bruno CHAUVET CAF de la Loire
- M. Jacques CHANAL CAF de la Loire
- M. Daniel DUMAS FÉDÉRATION DU BÂTIMENT
- Nomination en cours UNIS
- M. Danilo BUFFONI UDAF 42
- M. Patrice LONGEON UNPI 42 43
- M. Olivier CHARASSE CAISSE D'ÉPARGNE LOIRE DRÔME ARDECHE
- Mme Carole TAMBUZZO Mairie de RIVE DE GIER
- Mme Fatiha BOUZAGHAR Mairie de RIVE DE GIER
- M. Alain CHASSAGNE THIERS DORE ET MONTAGNE
- M. Bruno VALLADIER BILLOM COMMUNAUTÉ
- M. Gilles SABATIER CAPISSOIRE
- M. Pierre CHASSAING RIOM LIMAGNE VOLCAN

# NOTRE IMPLANTATION TERRITORIALE



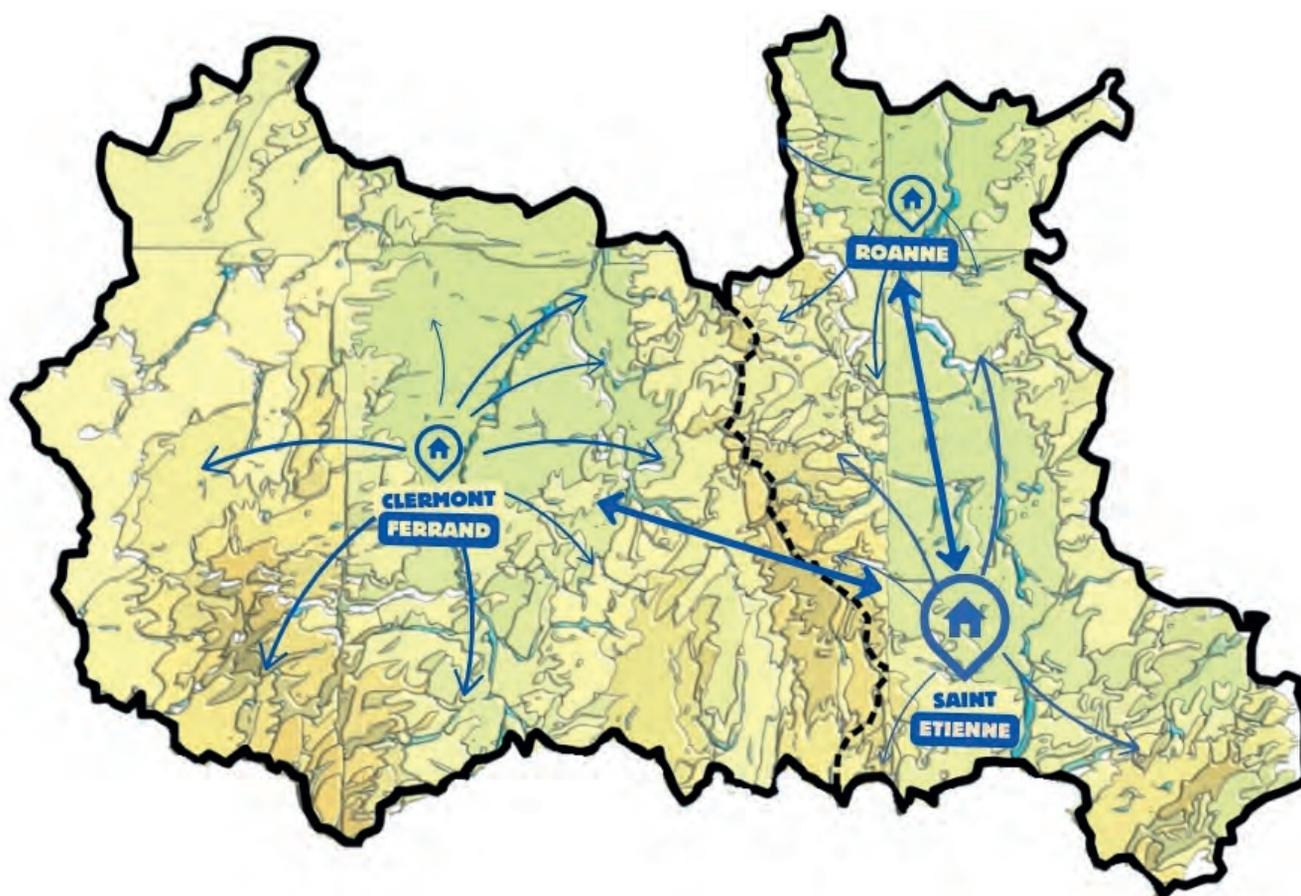
## ANTENNE

Accompagnement social  
et Agence Immobilière Sociale

58 Rue Diderot

**42300 ROANNE**

*Exclusivement sur rendez vous*



## ETABLISSEMENT SECONDAIRE

17 Rue François Taravant

**63100 CLERMONT-FERRAND**

Tél : 04 51 009 111

## SIÈGE

2 Rue Aristide Briand & de la Paix

3ème étage (avec ascenseur)

**42000 SAINT-ETIENNE**

Tél : 04 77 43 08 80

**Agence Immobilière Sociale : 04 77 43 08 88**

# NOS ÉQUIPES



## Groupement Solidarité Logement Hébergement Loire - Puy de Dôme

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOIRE - PUY DE DÔME

**SOLIHA** BÂTISSEUR  
DE LOGEMENT  
D'INSERTION  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

LOIRE

**ASILE**  
DE NUIT

*Un accueil aujourd'hui,  
un avenir pour demain !*

DIRECTION GÉNÉRALE Delphine LAURENT					
PÔLE FONCTIONS SUPPORT LOIRE ET PUY-DE-DÔME Marc VIALA	PÔLE RÉHABILITATION LOIRE Tom DUPLAY	PÔLE LOGEMENT D'ABORD LOIRE Delphine LAURENT			TERRITOIRE PUY-DE-DÔME Florian TRAIT
Accueil et Assistance de direction	Rénovation énergétique	MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION ET PATRIMOINE Isabelle BRU	LOGEMENT ACCOMPAGNÉ Noëlline EHRISMANN Nathalie JOURDA	HÉBERGEMENT ACCOMPAGNÉ ASILE DE NUIT Yasmina ERRAISS	Rénovation énergétique
Administratif Comptabilité et Finances Ressources Humaines	Adaptation				Adaptation
	Copropriétés	Assistance à maîtrise d'ouvrage	Accompagnement social et pension de famille Noëlline EHRISMANN	Mise à l'abri Hébergement d'urgence	Copropriétés
	Etudes				Etudes
	Habitat indigne	Entretien et suivi du patrimoine	Agence immobilière sociale Nathalie JOURDA	Lits Halte Soins Santé	Habitat indigne
	Façades				Façades
				Hébergement d'insertion	Agence immobilière sociale
				Centre de soins	Maîtrise d'ouvrage d'insertion



EFFECTIF :  
**63 SALARIÉS AU 31.12.2024**



Vous pouvez contacter directement un  
membre de notre équipe par mail :

Équipe de la Loire :  
[prenom.nom@solih-loire.fr](mailto:prenom.nom@solih-loire.fr)

Équipe du Puy de Dôme :  
[prenom.nom@solih-63.fr](mailto:prenom.nom@solih-63.fr)

Vous avez besoin d'informations ? Vous souhaitez échanger  
avec un collaborateur SOLIHA Loire – Puy de Dôme ?

# NOS MISSIONS



## RÉHABILITATION

RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE  
ADAPTATION  
COPROPRIÉTÉS  
HABITAT INDIGNE  
FAÇADES

CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRE

## LOGEMENT D'ABORD

ACCOMPAGNEMENT  
SOCIAL

BUREAU ACCÈS  
LOGEMENT

AGENCE  
IMMOBILIÈRE  
SOCIALE

DOMICILIATION

PRODUCTION  
DE LOGEMENTS D'INSERTION  
(MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION)

GESTION PATRIMONIALE DES LOGEMENTS  
DÉTENUS PAR SOLIHA

# NOS AGRÉMENTS



Agréée  
**Service Social d'Intérêt  
Général**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Agréée  
**Mon Accompagnateur  
Rénov'**



Reconnu  
**Garant  
de l'environnement**



# LES CHIFFRES CLÉS 2024

## RÉHABILITATION

RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE  
au service des particuliers et des collectivités



### 1 658 PROJETS FINANCÉS

LOIRE **2 411** MÉNAGES RENSEIGNÉS ET ORIENTÉS

**1 172** PROJETS FINANCÉS :

- Dont **28%** de projets d'amélioration énergétique
- Dont **67%** de projets d'adaptation à la perte d'autonomie

**30,2 M€** de travaux aidés

**69 %** du coût des travaux couverts par des aides financières

### 27 PROJETS DE RÉNOVATION EN COPROPRIÉTÉS FINANCÉS

*représentant 947 logements*

**17 M€** de travaux aidés

**45 %** du coût des travaux couverts par des aides financières

### PUY-DE-DÔME

**811** MÉNAGES RENSEIGNÉS ET ORIENTÉS

**486** PROJETS FINANCÉS :

- Dont **57%** de projets d'amélioration énergétique
- Dont **35%** de projets d'adaptation à la perte d'autonomie

**20,3 M€** de travaux aidés

**73 %** du coût des travaux couverts par des aides financières

## LOGEMENT D'ABORD

AGENCE IMMOBILIÈRE  
SOCIALE



**760**  
LOGEMENTS GÉRÉS

**105**  
MÉNAGES RELOGÉS

**427**  
MÉNAGES  
ACCOMPAGNÉS  
DANS LE CADRE  
D'UNE MÉDIATION  
LOCATIVE

**168**  
MÉNAGES RECUS  
EN PERMANENCE  
POUR UNE DEMANDE  
DE LOGEMENT

**419**  
LOGEMENTS  
PROPRIÉTÉ  
DE SOLIHA

•  
**259**  
MANDATS  
DE GESTION

•  
**71**  
LOCATIONS  
ou SOUS LOCATIONS  
(privé et public)

•  
**11**  
LOGEMENTS  
DÉPLACÉS D'UKRAINE

ACCOMPAGNEMENT  
SOCIAL

**319** MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

- **72** dans l'accès et le maintien dans le logement
- **45** Intermédiation locative
- **46** Salariés en difficulté
- **24** Hébergements passerelles
- **18** Réfugiés déplacés
- **77** Gens du voyage
- **26** Locataires de la pension de famille
- **11** Copropriétés



**DOMICILIATION**

- **303** Personnes domiciliées
- **40** Nouvelles domiciliations

MAÎTRISE D'OUVRAGE  
D'INSERTION ET PATRIMONE

**419** LOGEMENTS DÉTENUS

- dont :
- **303** Logements familiaux
  - **116** Logements foyers ou équivalents

**21** LOGEMENTS PRODUITS

- **19** Logements programmés en étude de faisabilité
- **2** Logements produits

**17** LOGEMENTS RENOVÉS OU RÉHABILITÉS

**1** VENDU



# DÉMARCHE QUALITÉ



La certification QUALICERT est la reconnaissance par un organisme indépendant (SGS), du respect des engagements définis dans le référentiel pour les "services d'amélioration et d'adaptation de l'habitat à finalité sociale d'insertion par le logement".

Ce référentiel a été élaboré à la demande du Mouvement SOLIHA, en collaboration avec SGS-ICS. Il est enregistré au Comité Français d'Accréditation.



RÉHABILITATION

98%

LOGEMENT ACCOMPAGNÉ

83%

## NOS ACTIONS

- Promouvoir notre accompagnement sur mesure et à vocation sociale
- Améliorer nos process internes pour être encore plus efficient auprès de nos demandeurs
- Développer la communication externe pour conforter notre identité et notre positionnement sur les territoires de la Loire et du Puy de Dôme

98%

Accueil physique :  
écoute, courtoisie, amabilité

91%

Accueil téléphonique

99%

Personnalisation du service :  
professionnalisme, écoute, conseils

## TÉMOIGNAGES



“

Bonjour, je vous remercie pour vos compétences. Cela a permis d'améliorer mon quotidien grâce à l'adaptation de ma salle de bain. Du coup mon handicap est plus facile à vivre. Vous êtes tous formidables !

”

“

Bonne efficacité au niveau des aides et recommandons votre organisation pour son efficacité et ses techniciens.

”

“

Je suis entièrement satisfaite de l'accompagnement fait avec bienveillance, compréhension et professionnalisme.

”

“

Très satisfait du service et du relationnel !

”



# RÉHABILITATION

## ACTIVITÉ 2024

L'année 2024 a été marquée par d'importantes évolutions dans la politique d'aide à l'amélioration de l'habitat. Les dispositifs de l'ANAH ont été repensés afin de renforcer et généraliser l'action de l'Agence : les taux de subvention ont été augmentés, et l'agrément pour les structures accompagnatrices a été élargi à de nouveaux acteurs.

En tant qu'opérateur historique de l'ANAH, SOLIHA Loire – Puy-de-Dôme a su adapter ses modes d'intervention, notamment en développant ses missions d'accompagnement à la rénovation (agrément Accompagnateur Rénov') et d'audit énergétique (certification OPQIBI).

Cette même année, une refonte du cadre contractuel de déploiement de la politique de rénovation de l'habitat dans les territoires a été décidée avec la création des Pactes territoriaux. Ils prennent progressivement la suite des dispositifs OPAH « classiques » et des PIG.



L'année a été marquée par l'incertitude liée à la mise en place des futurs pactes territoriaux. En conséquence, certaines collectivités (Roannais Agglomération, Saint-Étienne Métropole) n'ont pas reconduit les dispositifs PIG arrivés à terme. Cela a entraîné une montée en puissance des démarches « en diffus », c'est-à-dire un accompagnement directement engagé entre le ménage et SOLIHA. Ce mode d'intervention nécessite un temps important de pédagogie, d'explication des conditions contractuelles et de gestion administrative pour SOLIHA et une prise de risque pour les ménages accompagnés.

La croissance continue du nombre d'opérateurs agréés au cours de l'année 2024 a eu pour effet de diminuer le volume global de sollicitations reçues par SOLIHA, en particulier dans le champ de la rénovation énergétique. On observe une évolution marquée vers des projets moins nombreux, mais plus coûteux, complexes et longs à accompagner.

L'année 2024 a également été marquée par l'aboutissement du projet Mon Logement Décent en partenariat avec la CAF. Ce barnum mobile permet de sensibiliser de manière ludique et concrète sur l'habitat indigne. Après un lancement officiel en 2024, les premières animations seront réalisées en 2025.



Le département du Puy-de-Dôme est resté entièrement couvert par des dispositifs de type PIG et OPAH. SOLIHA y a consolidé son activité en renouvelant plusieurs marchés (notamment avec Riom Limagne et Volcans, ainsi qu'avec l'Agglomération du Pays d'Issoire) et en obtenant l'animation de nouvelles OPAH, issues d'études pré-opérationnelles menées dans le cadre du programme Petites Villes de Demain (secteurs Chavanon Combrailles et Volcans, Plaine Limagne, Dômes Sancy Artense). Cette couverture quasi-totale du territoire permet de limiter en partie les effets de la concurrence des nouveaux accompagnateurs.

En parallèle, l'OPAH Copropriété Dégradée lancée sur la métropole clermontoise a connu une première année dynamique, axée sur l'aide à la décision grâce à des audits énergétiques et à la mise en place de plans pluriannuels de travaux.

Enfin, le lancement anticipé du dispositif Bail Rénov', en partenariat avec l'ADIL, Habitat et Humanisme et l'UNPI, a permis de renforcer l'accompagnement des propriétaires bailleurs de logements très énergivores.



## PERSPECTIVES 2025



Loire

Le contexte budgétaire contraint des collectivités locales a conduit à des Pactes territoriaux définis a minima. Dans ce cadre, l'accompagnement des ménages n'est plus pris en charge au titre d'une mission de service public, et doit désormais faire l'objet d'une contractualisation directe entre le ménage et l'opérateur.

### Les enjeux identifiés pour 2025 :

- **Maintenir une activité soutenue en secteur diffus**, tout en veillant à la viabilité économique de ce modèle (gestion rigoureuse de la facturation, suivi des paiements, relances).
- **Mettre en conformité des dispositifs OPAH/PIG en cours** en travaillant avec les collectivités maître d'ouvrage, pour intégrer les exigences du cahier des charges MAR
- **Diversifier nos activités hors cadre ANAH**, en développant notamment des missions autour du dispositif Bail Rénov' ou de la lutte contre l'habitat indigne.
- **Renforcer notre position d'acteur de référence sur l'accompagnement des copropriétés**, en étoffant nos interventions pour répondre à une demande croissante et consolider notre rôle d'AMO (assistance à maîtrise d'ouvrage) sur ce secteur dans le département.



Puy - de - Dôme

L'ensemble du territoire reste entièrement couvert par des dispositifs opérationnels. Trois pactes territoriaux France Rénov ont été signés le 20 mars 2025. SOLIHA Loire Puy-de-Dôme a été retenu pour animer le volets accompagnement de 2 d'entre eux.

### Les enjeux identifiés pour 2025 :

- **Amorcer la dynamique sur les territoires Petites Villes de Demain des nouvelles opérations** : OPAH Plaine Limagne, OPAH RU Dômes Sancy Artense, OPAH Chavanon Combrailles et Volcans.
- **Relever les défis des 2 Pactes territoriaux** que nous animons : Clermont Auvergne Métropole et Agglomération de Riom Limagne et Volcans.
- **Capitaliser sur les réussites sur l'OPAH CD de Clermont Auvergne Métropole** afin de **développer notre intervention sur les copropriétés**.
- **Mettre en conformité des dispositifs OPAH/PIG en cours** pour intégrer les exigences du cahier des charges MAR (Thiers Dore et Montagne et Billom Communauté)
- **Renforcer notre accompagnement social** avec l'arrivée d'une CESF au sein de l'équipe.
- **Diversifier nos activités hors cadre ANAH**, en développant notamment des missions autour du dispositif Bail Rénov' ou de la lutte contre l'habitat indigne (déploiement de l'outil 100% décence avec la CAF).



**Les évolutions de 2024 ont profondément modifié notre environnement d'action, renforçant notre dépendance aux orientations et outils de l'ANAH :**

- Centralisation des aides financières à la rénovation au sein de l'ANAH, avec l'intégration des dispositifs des CEE (Certificats d'Économies d'Énergie) et des aides de la CNAV.,
- Disparition progressive des dispositifs OPAH « classiques » et PIG, désormais remplacés par les Pactes territoriaux, dans lesquels l'accompagnement n'est plus systématique mais devient une option.,
- Ouverture accrue à la concurrence sur les missions d'accompagnement en secteur diffus, y compris pour les projets portés par des copropriétés.

**Ces changements entraînent une fragilisation de notre modèle économique ainsi qu'une baisse de visibilité à court terme.**

Cette instabilité pourrait être amplifiée par un allongement des délais d'instruction des dossiers par l'ANAH, retardant d'autant la facturation de nos prestations.

# LOGEMENT D'ABORD

## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

ACTIVITÉ 2024



Loire

### DÉPLOIEMENT DES MISSIONS GENS DU VOYAGE

#### L'aboutissement d'un projet de sédentarisation

Notre équipe développe depuis de nombreuses années son expertise pour accompagner les collectivités dans leur lien avec les communautés issues des Gens du Voyage. Les collectivités nous sollicitent pour mener des diagnostics sociaux auprès de groupes familiaux en voie de sédentarisation. Ce sont des projets qui s'inscrivent sur le temps long. En février 2024, 11 familles ont pu s'installer en tant que locataires de terrains familiaux sur la commune de Saint-Chamond. La démarche démarrée en 2009 a ainsi abouti dans l'enthousiasme. En 2024, nous avons rencontré 6 autres sites pour des démarches de diagnostics sociaux, dont les missions se poursuivent pour les prochaines années.



### PENSION DE FAMILLE JEAN PAROT

#### Du logement accompagné pour rompre l'isolement

Avec cette structure, SOLIHA participe à la réponse locale au plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans abris. Elle œuvre en partenariat avec le SIAO pour proposer un habitat durable à des personnes souffrant d'isolement ne pouvant pas accéder à court terme au logement ordinaire au regard de leur situation sociale. Les deux professionnelles intervenant à la pension de famille articulent la proposition de temps collectifs et l'accompagnement individuel. Un fort partenariat est nécessaire, avec les services spécialisés (santé, protection des majeurs vulnérables, insertion) et les services de droit commun pour répondre aux besoins des résidents de la structure. La pension de famille devient alors le lieu de vie le plus stable que beaucoup de résidents aient pu s'approprier.



### BUREAU ACCES LOGEMENT

#### Le rouage entre l'AIS et l'accompagnement social

Une Conseillère en Economie Sociale et Famille expérimentée et une C.ESF alternante forment un binôme dédié à cette mission clé du service logement accompagné. Elles reçoivent les demandeurs de logement afin de constituer leur inscription sur la liste de candidats pour l'Agence Immobilière Sociale. Elles effectuent un diagnostic social afin de mesurer les besoins d'accompagnements parfois nécessaires pour sécuriser l'entrée dans le logement des locataires. Des mesures ASLL sont ainsi proposées, à l'entrée dans le logement ou en cours de parcours locatif dans une démarche préventive et de médiation pour éviter des situations de rupture. La CAF finance ces interventions qui permettent à SOLIHA de remplir sa mission d'accès au logement des ménages les plus en difficulté.



## PERSPECTIVES 2025



*Loire*

### PENSION DE FAMILLE JEAN PAROT

#### L'écriture du projet de service comme levier du partenariat

Après 6 ans de fonctionnement, La Pension de Famille Jean Parot démarre un travail de mise à jour de son fonctionnement. A travers des temps de travail avec l'équipe, les résidents, les partenaires, nous voulons prendre en compte les évolutions de nos résidents et de l'environnement. Nous saisissons cette démarche comme une opportunité d'entretenir une dynamique d'amélioration continue de nos pratiques, au service des habitants de la structure. Nous comptons sur nos partenaires pour enrichir ces réflexions. Nous construirons ensemble de nouvelles pistes de travail pour poursuivre la mission de loger durablement en permettant de rompre l'isolement.



#### Consolidation et perspectives d'évolution

Plusieurs de nos missions continueront à être déployées selon des modalités éprouvées, avec toutefois une attention renouvelée portée à leur adaptation aux enjeux émergents : prévention des expulsions locatives avec la CAF de la Loire, la DDETS et le Département, accompagnement des salariés en difficulté avec Action Logement, accompagnement des ménages en hébergement passerelle, mise en place de mesures d'accompagnement vers et dans le logement avec l'ANEF etc.

Fidèles à notre engagement d'amélioration continue, nous poursuivrons ces actions phares en y intégrant les retours d'expérience et les évolutions observées sur le terrain.



*Puy - de - Dôme*

### UN TRAVAILLEUR SOCIAL DANS LE PUY DE DÔME

#### Une compétence mutualisée sur ce territoire

Le territoire du Puy de Dôme prépare des réponses à des appels d'offre pour accompagner des habitants dans le signalement d'habitat indécents. Cette mission très spécifique prévoit de dédier un travailleur social pour accompagner les ménages dans leurs démarches et leur cheminement. Nous projetons donc de mutualiser cette mission avec les accompagnements dans le cadre de copropriétés dégradées et de la gestion locative sociale, pour permettre l'embauche d'un travailleur social dans l'équipe. Cette nouvelle compétence, qui pourra s'appuyer sur l'expertise et les process de l'équipe sociale de la Loire, bénéficiera ainsi à l'ensemble des missions du territoire du Puy de Dôme.

# LOGEMENT D'ABORD

## MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION

ACTIVITÉ 2024



Loire

### LIVRAISON D'UNE OPERATION A SURY-LE-COMTAL

#### 3 maisons individuelles T4 avec jardin en PLAI Adapté

Ce projet global porté par des propriétaires privés engagés s'inscrit à la fois dans l'enjeu de mixité sociale et dans celui de la restructuration du centre bourg de Sury-Le-Comtal. Les propriétaires ont réhabilité le tènement sur rue et conventionné 7 logements à loyer social et très social. Ils ont cédé le bâtiment industriel en bail réhabilitation sur 35 ans à SOLIHA BLI Loire qui l'a requalifié en 3 maisons individuelles de type 4, avec cours privatives et place de parking.

Cette opération financée en PLAI adapté est le **résultat d'une dynamique partenariale depuis le premier contact avec ces jeunes propriétaires très engagés sur leur commune**, qui ont par ailleurs confié la gestion locative adapté des logements à SOLIHA.

Un projet à 485 k€ financé par l'Etat, la Région, Action Logement, la Fondation pour le logement des défavorisés, la CDC, de la Communauté d'Agglomération Loire Forez avec le soutien de la commune de Sury le Comtal.

Grâce à un Plan Local de l'Habitat qui identifie clairement la maîtrise d'ouvrage d'insertion et l'activité de gestion locative sociale, Loire Forez Agglomération permet aux familles les plus fragiles de son territoire d'accéder à des solutions d'habitat peu coûteuses et de qualité (loyers de 442 à 492 €).

Un projet également innovant grâce au partenariat développé avec le GRETA CFA LOIRE qui nous a accompagnés dans le cadre de chantiers pédagogiques dans l'aménagement de cuisines et salle de bains, initiative soutenue et financée par la Fondation pour le logement des défavorisés.





## MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

### Rénovation de la «Ferme de la Plagne» à Veauche en ANAH MOI, propriété de la Foncière Terres de Liens

SOLIHA Loire-Puy de Dôme a accompagné la Foncière Terres de Liens dans un projet de réhabilitation lourde et de rénovation énergétique de la « ferme de la plagne » à Veauche.

Cet accompagnement a consisté à réaliser les études de faisabilité juridique, technique et financière et d'accompagner la foncière, détentrice de l'agrément MOI, dans le dépôt du dossier ANAH MOI.

Des travaux ambitieux (230 k€) et des matériaux écologiques mis en œuvre pour permettre à l'exploitant de réduire ses dépenses énergétiques tout en préservant son écosystème : phytoépurations, isolation en laine de bois, chauffage central à granulés, pose panneaux photovoltaïques, création d'ouvertures.



## L'ACTIVITÉ MOI SE DÉVELOPPE SUR LE DÉPARTEMENT 63

### Réunion d'information avec les partenaires locaux

L'obtention de l'agrément M.O.I. sur le département du Puy de Dôme en 2022 permet d'implanter l'activité peu développée sur ce département.

SOLIHA a invité l'ensemble des partenaires du logement d'abord du Département (EPCI, CD 43, Etat...) pour une réunion de présentation et d'échanges. De nombreux partenaires ont répondu présents et ont confirmé l'utilité d'un tel outil sur le département en complément de l'offre des bailleurs sociaux.



## L'OPÉRATION DE LEZOUX SE CONCRÉTISE

### Grâce à un travail partenarial de recherche de financements

La faisabilité de l'opération de création d'un logement très social en lien avec POST'IMMO était suspendue à l'obtention de 20 k€ de subventions complémentaires. Un travail partenarial en lien avec la communauté de communes d'Ores et d'Allier, la Post'immo et SOLIHA a permis de créer une fiche action spécifique intégrée au programme "Petites Villes de Demain". Une subvention de 20 K€ a pu être obtenue auprès de la Banque des territoires. Le lancement des travaux est prévu début 2025.



# LOGEMENT D'ABORD

## MAÎTRISE D'OUVRAGE D'INSERTION



Haute - Loire

### DÉVELOPPEMENT DE PROJETS INNOVANTS SUR DE NOUVEAUX TERRITOIRES

#### Projet d'habitat inclusif pour personnes âgées à Craponne sur Arzon

SOLIHA Loire-Puy de Dôme est coopérateur de l'UES SOLIHA BLI AURA qui a sollicité l'extension d'agrément MOI sur les départements de la Loire, du Puy-de-Dôme et de la Haute-Loire fin 2023.

A ce titre SOLIHA Loire - Puy de Dôme accompagne depuis 2022 l'association Maison Bolène dans le développement d'un **projet d'habitat inclusif pour personnes âgées**. L'année 2023 marquait une étape importante dans la construction du **projet de vie sociale partagée**. L'association a ouvert début 2023 un local en plein cœur de Craponne, « l'espace Bolène » qui permet de préfigurer la future vie partagée et la construction du projet de vie sociale partagée qui a été écrit avec les futurs habitants.

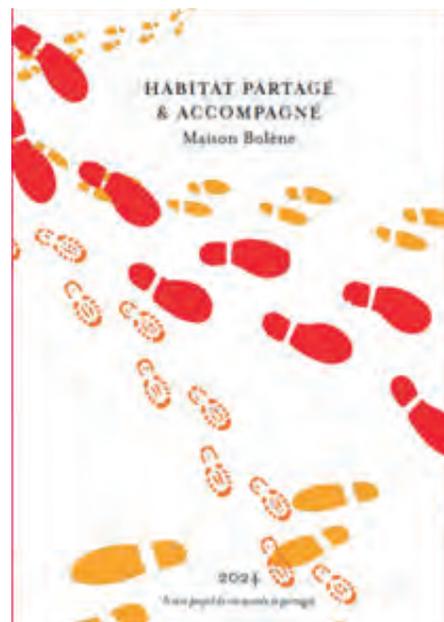
L'année 2024 marque la concrétisation de ce projet par l'**obtention des financements** nécessaires à la réalisation de l'opération, recherche active menée conjointement par les trois partenaires : Maison Bolène, SOLIHA et la Commune. Ce projet est financé par l'Etat, les collectivités locales, les fondations/mécènes, les caisses de retraite et la banque des territoires à 78% pour un coût d'opération à 2 millions d'euros.

#### Un projet innovant par ses spécificités :

- son espace de vie sociale préexistant à l'habitat inclusif,
- l'inscription du projet dans le programme de revitalisation du centre bourg, le montage immobilier en PLAI et PLUS,
- l'aménagement des espaces publics environnants
- le partage d'expérience via le réseau HAPA et le réseau SOLIHA car maison Bolène aime partager et transmettre.

Nous avons validé les prochaines étapes : le processus d'attribution des logements, le choix et l'accompagnement des locataires, la livraison du bâtiment et l'inauguration que nous projetons pour l'automne 2026.

Nous avons partagé notre intérêt pour un travail de capitalisation de notre expérience partenariale au service d'un projet d'intérêt général pour les habitants âgés à faibles revenus de notre territoire .



## PERSPECTIVES 2025

### LES DÉFIS À RELEVER EN 2025

#### Production de logements et assistance à maîtrise d'ouvrage

- Concrétiser le projet d'humanisation de l'Asile de Nuit, malgré les aléas et les difficultés rencontrées jusqu'à présent
- Poursuivre l'avancement de l'opération Maison Bolène, contribuer au niveau national au partage d'expérience afin de permettre l'essai de notre modèle
- Poursuivre la prospection en vue de développer des opérations en réponse à des besoins spécifiques : nous souhaitons notamment renforcer nos liens avec les partenaires médico-sociaux afin de les accompagner dans leurs programmes d'humanisation, mais aussi réfléchir avec eux à des propositions d'habitat adapté comme nous avons pu le faire avec l'opération DALIAA.

#### Gestion patrimoniale

Avec la CGLLS et avec l'appui de notre Fédération, un travail très conséquent d'échanges, d'audits, d'analyses financières, a été mené en 2024 afin de concrétiser le redressement de notre filiale BLI Loire. Ce travail de fond, nécessaire pour la pérennité de notre activité, a beaucoup mobilisé les équipes du service MOI et du pôle Fonctions Support.

Les services des EPCI sur lesquels sont situés la majorité de nos logements, ont été rencontrés en juillet afin de leur expliquer notre parcours et les perspectives qui se dessinent. En l'occurrence, c'est un protocole de redressement avec la CGLLS et les collectivités que nous avons l'ambition de signer en 2025.

A l'issue de cette année, nous dressons les objectifs suivants :

- Redresser et consolider SOLIHA BLI Loire en lien avec l'appui des collectivités et la CGLLS. Perspective de signer un protocole d'ici fin 2025.
- Rationaliser le parc par une politique de requalification/restructuration et la cession de logements ne répondant plus à la demande.
- Finaliser le plan de décarbonation



# LOGEMENT D'ABORD

## AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE

### ACTIVITÉ 2024



Loire

2024 a été une année très riche de réalisations et d'évènements, avec un travail central sur l'organisation de nos activités.

Les évolutions organisationnelles ont porté principalement sur le découpage des secteurs géographiques et un recrutement lié à cette évolution.

Une nouvelle répartition des secteurs géographiques et d'activité a été mise en place principalement sur le périmètre des gestionnaires afin de renforcer notre proximité et notre réactivité sur l'ensemble du département.

Le département de la Loire a été découpé en 2 (répartition Nord/ Sud), avec un gestionnaire dédié à chaque territoire.

Une gestionnaire a été recrutée sur le Roannais pour un service de proximité optimisé et le secteur de gestion sud a également été réorganisé en regard de la limitation du nouveau périmètre géographique.

Le poste de captation a en conséquence été lissé sur les postes de gestionnaire afin de permettre une visibilité totale et transverse de gestion du périmètre (de la captation du logement à sa gestion locative et technique).

Nous avons également renouvelé nos agréments service social d'intérêt général pour 5 ans :

- ILGLS Intermédiation locative gestion locative sociale
- ISFT (ingénierie sociale financière et technique).

Ces agréments sont nécessaires pour les organismes qui ne sont pas des bailleurs sociaux (associations, fondations, UES, etc.) et qui exercent les activités couvertes par ces agréments (dont l'Agence Immobilière Sociale).

Comme chaque année, Saint-Etienne Métropole a renouvelé son soutien dans le cadre de l'Aide à la Médiation Locative. En 2024, la convention AML a fait l'objet d'une signature officielle organisée le 18 novembre dernier. Notre Président était présent aux côtés de l'élue référente de SEM, Siam LABICHE.

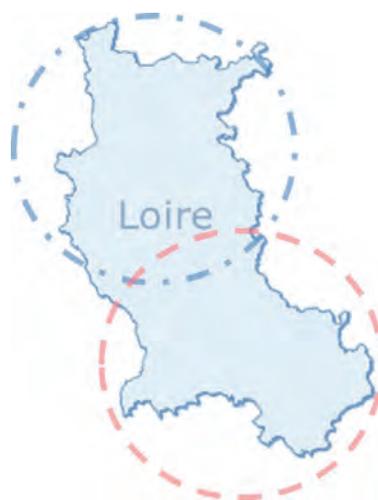
Cette initiative qui vise à **faciliter l'accès et le maintien dans un logement autonome pour des personnes défavorisées** est soutenue par le Département de la Loire et est valorisée dans le cadre de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale « Accès au Logement et Prévention des Expulsions » co-financée par l'Etat et la CAF de la Loire.

#### Zoom sur la médiation locative :

Le rôle des associations partenaires est d'accompagner ces personnes et de jouer un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les locataires, afin de garantir une relation locative sereine et durable.

En pratique, ce dispositif permet de :

- trouver des logements décents pour les ménages fragilisés,
- accompagner les locataires dans la gestion de leur logement (respect des obligations locatives, gestion des paiements),
- soutenir les propriétaires en réduisant les risques d'impayés grâce à un suivi régulier et une médiation en cas de conflit.



## ACTIVITÉ 2024



Loire

### Mise en place en phase test de la justice gratuite.

Nous avons expérimenté ce dispositif dans le cadre du recouvrement de nos créances et **par recours à un mode alternatif de règlement des litiges après une médiation de notre GLA** qui n'a pas abouti par exemple (injonction de payer sans intervention des auxiliaires de justice – saisine du conciliateur de justice). Ceci permet notamment d'assurer une continuité dans la recherche de solution « adaptée » auprès des ménages sans frais. Lorsque le conciliateur est saisi, il joue un rôle crucial d'intermédiaire dans la quête de solution amiable, notamment quand le dialogue avec l'utilisateur est rompu.

### Journées de travaux communs aux AIS SOLIHA engagés avec la Fédération :

- **Au niveau régional** : une journée d'ateliers a été organisée par SOLIHA AURA en septembre 2024 à LYON au niveau de la Gestion Locative Adaptée concernant la gestion du risque, les différents dispositifs et les enjeux de l'intermédiation locative, le modèle économique des AIS.
- **Au niveau national** : Participation au séminaire national AIS organisé par la fédération SOLIHA les 14 et 15 novembre à MACON. (Partage des bonnes pratiques et innovations, perspectives, échanges autour d'ateliers et construction de réflexions communes).



Puy-de-Dôme

## POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE NOTRE MISSION DE GESTION IMMOBILIÈRE SOCIALE

### Agence Immobilière Sociale

En 2024, nous avons continué à capter des logements conventionnés afin de les mettre à disposition des ménages sous plafond de ressources.

Ce travail de captation s'effectue en étroite collaboration avec les équipes dédiées à la réhabilitation accompagnée : les propriétaires bailleurs accompagnés par nos équipes se voient systématiquement proposer les services de notre agence immobilière sociale.

En 2024, 2 propriétaires nous ont fait confiance ce qui représente 5 logements supplémentaires.



## PERSPECTIVES 2025

En 2024, nous devons poursuivre le travail de structuration. Nous avons prévu notamment de nous atteler à nos process et d'actualiser les supports juridiques que nous utilisons au quotidien.

- Revue du mandat de gestion après comparaison du marché (services proposés / montant des honoraires)
- Amélioration du niveau d'impayés et de la vacance des logements
- Mise en place de procédures internes (principalement suivi contentieux et actions à entreprendre)
- Gestion des locations sous locations bloquées en collaboration avec le pôle accompagnement social
- Captation de nouveaux logements pour les ménages accompagnés, et dans le cadre d'une réflexion plus globale au sein de la plateforme de captation LOUISE.

Ces travaux ne peuvent être réalisés qu'en lien étroit avec les autres services (maîtrise d'ouvrage d'insertion et patrimoine, accompagnement social) ainsi que le pôle réhabilitation accompagnée.

En 2025 dans la Loire, nous lançons également un projet expérimental avec l'association RIMBAUD, **pour favoriser l'accès au logement des jeunes sur le territoire du Roannais**. Ce projet inédit sur ce territoire est financé par la CAF de la Loire, avec l'ambition qu'il puisse être déployé avec l'appui d'autres partenaires co-financiers. A suivre dans le prochain rapport d'activité !



# NOTRE PROJET ASSOCIATIF

## EN 2024 NOUS AVONS ŒUVRÉ À LA DÉFINITION DE NOTRE PREMIER PROJET ASSOCIATIF.

La démarche – intitulée « IMPACT » - a été lancée au niveau régional avec l'appui d'un cabinet spécialisé dans le cadre d'un projet porté par l'Union Régionale SOLIHA Auvergne-Rhône-Alpes et financé par l'ANACT.

C'est un travail collaboratif qui s'est déroulé tout au long de l'année, avec plusieurs étapes clés :

- La mise en place d'un comité de pilotage régional puis local, constitué de salariés volontaires et d'administrateurs,
- Le lancement d'une enquête auprès de tous les salariés de notre association afin de recueillir leur avis sur la qualité de vie au travail,
- Une série d'entretiens avec nos partenaires et financeurs (Etat, Collectivités, bailleurs sociaux, associations),
- L'organisation d'ateliers participatifs avec nos salariés,
- Et enfin le lancement d'un comité de rédaction.

Ce projet a été nourri par ce travail collaboratif, mais aussi par notre histoire, celle de notre Mouvement et les enjeux actuels qui se présentent. Il tient compte également des spécificités de nos deux départements d'intervention : la Loire et le Puy-de-Dôme, et de notre groupement avec l'Asile de Nuit et SOLIHA BLI Loire.

Nous sommes heureux de présenter l'aboutissement de ce travail lors de notre Assemblée Générale du 23 juin 2025.



### Déclinaison de notre projet associatif

Le Comité Stratégique de SOLIHA Loire - Puy de Dôme



## NOTRE ASSOCIATION VOUS ACCUEILLE :

2 Rue Aristide Briand & de la Paix  
3ème étage (avec ascenseur)  
**42000 SAINT-ETIENNE**

**Standard général**  
04 77 43 08 80

**Standard Agence Immobilière Sociale**  
04 77 43 08 88

17 Rue François Taravant  
**63100 CLERMONT-FERRAND**

**Standard général**  
04 51 009 111

## NOS PERMANENCES : & HORAIRES D'OUVERTURE :



### SOLIHA, SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1<sup>er</sup> acteur associatif national de l'habitat privé à vocation sociale

Les associations SOLIHA sont agréées «**Service social d'intérêt général**» par l'État.  
**Association loi 1901 à but non-lucratif, créée en 1953, soutenue par les partenaires publics.**



**124\* / 10**  
ASSOCIATIONS



**3 665\* / 411**  
SALARIÉS



**1 935\* / 337**  
ADMINISTRATEURS  
BÉNÉVOLES

\*Données nationales / Données régionales