



# Convention d'Objectifs

Bilan  
année 2023



**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

<b>Préambule</b>	<b>p 3</b>
<b>I- Une offre de logements à loyers maîtrisés</b>	<b>p 3</b>
1. Favoriser le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés par la valorisation d'une gestion locative sociale	
2. Animation du guichet unique : « Plateforme Louer Clé en Main »	
3. L'accompagnement des propriétaires bailleurs en conventionné très social	
4. L'offre de logements à loyers maîtrisés en 2023	
<b>II- Un habitat adapté aux besoins et aux usages</b>	<b>p 11</b>
1. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap	
2. Aide au parc privé de la ville de Bordeaux, dans le cadre du dispositif « Coup de Pouce »	
<b>III- Un habitat digne pour tous</b>	<b>p 20</b>
1. Le travail partenarial de SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde	
2. La lutte contre le mal logement	
<b>IV- Des dispositifs durables d'accès au logement</b>	<b>p 22</b>
1. L'animation des plateformes de la Rénovation Énergétique	
2. L'animation du service public en zones blanches et en missions non couvertes par les plateformes sur la thématique des « Copropriétés »	

# Préambule

En accompagnant les politiques de l'Etat et des collectivités locales, mais aussi en facilitant la vie de chaque particulier dans son logement, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde s'attache à construire de nouvelles solidarités locales au service de l'homme dans son habitat, son environnement et son cadre de vie.

A partir de son expérience du mal-logement, d'une méthodologie particulière basée sur l'écoute, les solutions techniques tiennent compte des exigences de chacune des parties, conciliant fonction sociale et rendement économique, qualité de vie sociale et enjeux environnementaux.

## *Une approche globale pour une réponse personnalisée*

Améliorer et réhabiliter l'habitat suppose de prendre en compte des facteurs aussi divers que les besoins des occupants, leur état de santé, leurs ressources, l'architecture de l'immeuble ou sa localisation...

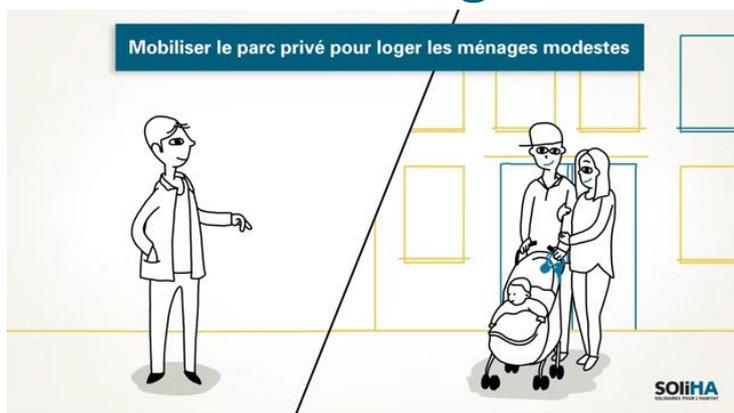
C'est pourquoi SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde a la spécificité d'intervenir de façon globale, en proposant un accompagnement personnalisé et en maîtrisant simultanément les aspects sociaux, environnementaux, techniques, administratifs, juridiques et financiers des actions conduites, grâce aux compétences pluridisciplinaires de ses salariés (travailleur social, urbaniste, technicien, conseiller habitat, gestionnaire immobilier...).

De par ses compétences et ses missions, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde est reconnu comme Service d'Intérêt Economique Général, qualité confirmée en 2010 et renouvelée en 2016, puis en avril 2022, en tant qu'organisme agréé par l'Etat par arrêtés préfectoraux:

- Agrément ingénierie sociale, financière et technique
- Agrément intermédiation locative et gestion locative sociale

Le présent bilan fait état des différentes actions menées par notre association sur l'exercice 2023.

## I- Une offre de logements à loyers maîtrisés



Dans le cadre de leur politique de l'Habitat, les partenaires de SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde souhaitent orienter leurs actions en direction de la lutte contre le mal logement et la promotion du loyer maîtrisé, dans une perspective de développement durable et de diversification de l'offre sociale.

Depuis 2019, ces actions sont renforcées dans le cadre du dispositif « Logement d'Abord », pour lequel Le Conseil Départemental et Bordeaux Métropole ont proposé une réponse

conjointe. Les deux partenaires se sont engagés à développer la mobilisation du parc locatif privé, afin de développer l'offre locative sociale et très sociale au bénéfice des ménages les plus fragiles (sans abris ou mal logés).

Ainsi, il s'agit sur l'ensemble du territoire de :

- Développer l'accès au logement des personnes fragiles, en favorisant de véritables parcours résidentiels et en veillant aux équilibres territoriaux
- Promouvoir le développement d'une offre de logements à loyers maîtrisés au sein du parc privé, en incitant les propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements

- Lutter contre les différentes formes de mal logement (insalubrité, indécence)
- Maintenir le parc locatif très social privé existant en accompagnant les propriétaires bailleurs à entretenir les logements conventionnés.
- Promouvoir l'habitat durable, accessible aux plus démunis.

Dans cet objectif, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde s'engage à mobiliser l'ensemble de son équipe pour sensibiliser et inciter les propriétaires bailleurs privés à apporter leur patrimoine pour accueillir les populations les plus démunies. Pour ce faire, les équipes de chargées d'opérations, que ce soit dans les programmes animés ou en diffus, s'associent et assistent les chargés de développement de l'Agence Immobilière Sociale pour repérer et capter un parc de logement accessible et adapté aux populations les plus fragiles. Notre équipe apporte son appui par :

- Des conseils et un accompagnement individualisé pour faciliter ces démarches
- Des informations sur les aides financières et la défiscalisation applicables aux revenus locatifs
- La possibilité de bénéficier d'une tranquillité de gestion au quotidien assurée par des professionnels
- L'appui d'une équipe dédiée à la réalisation de travaux éligibles aux aides des différents financeurs pour développer un parc performant économe et accessible économiquement aux plus démunis.

Toutes les informations, les conseils et l'assistance technique et financière sont apportés aux propriétaires bailleurs pour développer l'offre locative adaptée, que ce soit à travers le conventionnement avec ou sans travaux.

## 1. Favoriser le développement d'une offre locative à loyers maîtrisés par la valorisation d'une gestion locative sociale



Loger des populations fragiles socialement et / ou financièrement est souvent considéré par les propriétaires comme un risque important d'impayés de loyer ou de dégradation du logement. L'équipe de SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde, à travers son Agence Immobilière Sociale (SOLIHA AIS antenne Gironde), les rencontre et les conseille, afin de leur apporter tout l'éclairage nécessaire sur les conditions

de mise en location. Ainsi, des informations précises leur sont notamment transmises sur les garanties et la sécurisation apportée par une gestion locative professionnelle, aguerrie aux différentes problématiques pouvant être rencontrées, en privilégiant la méthode de prévention par un suivi régulier et constant des familles.

### ➔ Le maintien du dispositif fiscal Loc' Avantages :

Le nouveau dispositif « *Loc' Avantages* » instauré courant 2022 s'est prolongé durant toute l'année 2023, dans les mêmes conditions que l'année précédente. Ayant pour ambition de massifier le conventionnement Anah sur le territoire français et de rendre plus lisible les conditions et avantages fiscaux offerts aux propriétaires bailleurs, ce nouveau dispositif avait toutefois fait l'objet de vives remarques et critiques de la part des associations agréées IML et opérateurs intervenant dans le cadre des programmes animés, au vu des points de blocage suivants :

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

Plusieurs propositions ont été émises au cabinet ministériel fin 2022 et durant l'année 2023, par les associations IML et opérateurs, afin d'apporter des solutions à ces divers points de blocage, visant à inciter davantage de propriétaires bailleurs à conventionner leur logement. Cependant, aucune nouvelle mesure ni ajustement n'ont été constatés durant l'année 2023. Les conditions d'application du dispositif sont en effet restées identiques à l'année précédente.

Ainsi, SOLIHA a connu une baisse significative de la captation de ses logements conventionnés sur l'année 2023, en comparaison des précédentes années.

### ➤ Les évolutions réglementaires liées à la performance énergétique des logements :

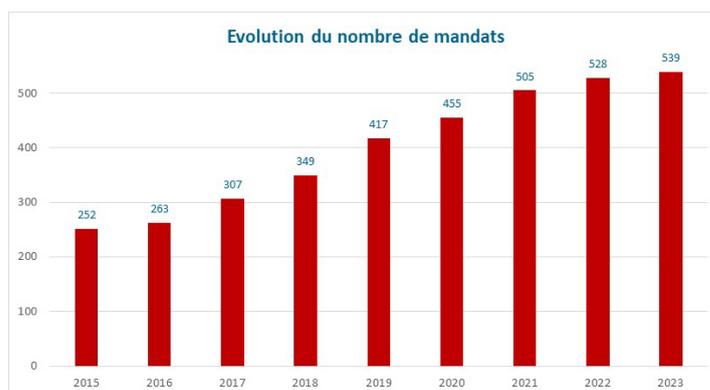
La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 encadre les conditions de mises en location des logements économes à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, avec l'interdiction de louer des logements dont la consommation énergétique serait supérieure à 450 Kwh.m<sup>2</sup>.an. Les seuils maximums autorisés sont amenés à se durcir dans les années à venir, avec une interdiction progressive de mise en location des logements les plus énergivores jusqu'en 2034.

Afin de pouvoir continuer la location de leurs logements à destination de résidence principale, les propriétaires bailleurs concernés par les dispositions de cette loi seront dans l'obligation de réaliser des travaux de rénovation énergétique, afin d'améliorer la performance du logement et d'obtenir un DPE éligible à la location de leur bien. Bien que n'ayant pas de logements interdits à la location en 2023, l'antenne AIS Gironde a recensé les étiquettes énergétiques de l'ensemble de son parc durant l'année, afin de sensibiliser les propriétaires bailleurs aux nouvelles contraintes réglementaires et de proposer un accompagnement à ceux souhaitant réaliser des travaux d'économie d'énergie. Ce travail se poursuivra notamment sur l'année 2024 avec l'émergence du programme Bail Rénov'.

Ainsi, le parc locatif géré par SOLIHA AIS sur le territoire de la Gironde, pour l'année 2023, comptabilise **539 mandats**, (dont 5 commerces et garages).

Bien que la progression du parc de l'AIS ait augmenté chaque année, on note que celle-ci a fortement ralenti entre 2022 et 2023 : +2% contre +4% l'année précédente et +9% les années antérieures.

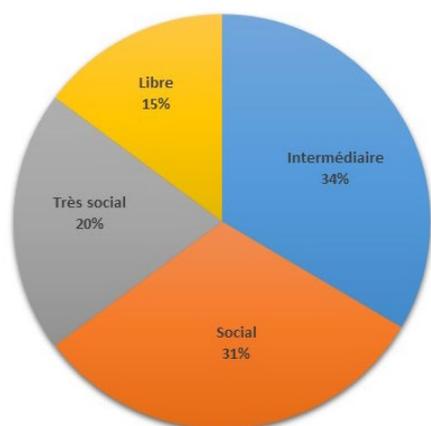
- **32 %** de logements en agglomération,
- **68 %** de logements en zone rurale,



À fin 2023, SOLIHA AIS gérait essentiellement des logements du parc privé (94%). Le parc de logements communaux représentait en effet seulement 5% des logements gérés et les logements appartenant à la filiale BLI (Bâtitseur Logement d'Insertion) de SOLIHA seulement 1% du parc locatif.

Il est comptabilisé 531 ménages locataires en place à fin 2023, dont 77 nouveaux entrants durant l'année.

En 2023, SOLIHA AIS recensait 40% de ménages seuls et près d'un tiers de familles monoparentales (31%) au moment de l'entrée dans le logement.



51% du parc de l'AIS est constitué de logements sociaux et très sociaux et le parc de **logements conventionnés** représente ainsi **85%** des logements gérés par l'AIS en 2023.

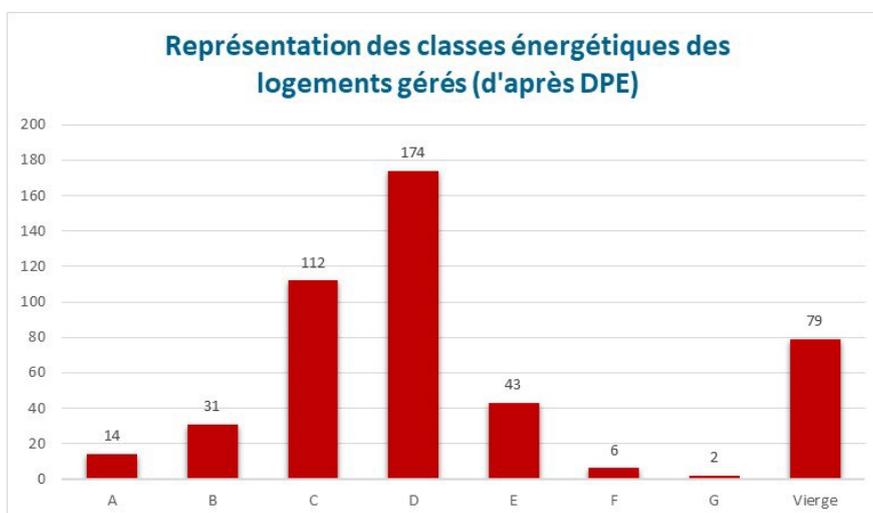
En 2023, la répartition des logements sur l'ensemble du Département s'effectue comme suit :

- Bordeaux Métropole : 164 mandats,
- Bassin d'Arcachon : 3 mandats,
- Haute Gironde : 94 mandats,
- Médoc : 32 mandats,
- Libournais : 142 mandats,
- Sud Gironde : 99 mandats.

Sur l'année 2023, **37 nouveaux mandats** ont été captés (69 en 2021 et 44 en 2022).

En 2023, l' AIS a capté 37 nouveaux logements sur le département, avec une majorité sur les secteurs du Libournais (18) et de la Métropole Bordelaise (11).

Le parc géré est globalement de qualité, avec peu d'étiquettes énergétiques dégradées (uniquement 8 logements en F et G), mais un certain nombre d'étiquettes vierges qu'il sera nécessaire d'analyser avec attention selon qu'il s'agisse d'un parc réhabilité depuis peu, mais sous l'ancienne réglementation des DPE ou un parc plus ancien moins performant.



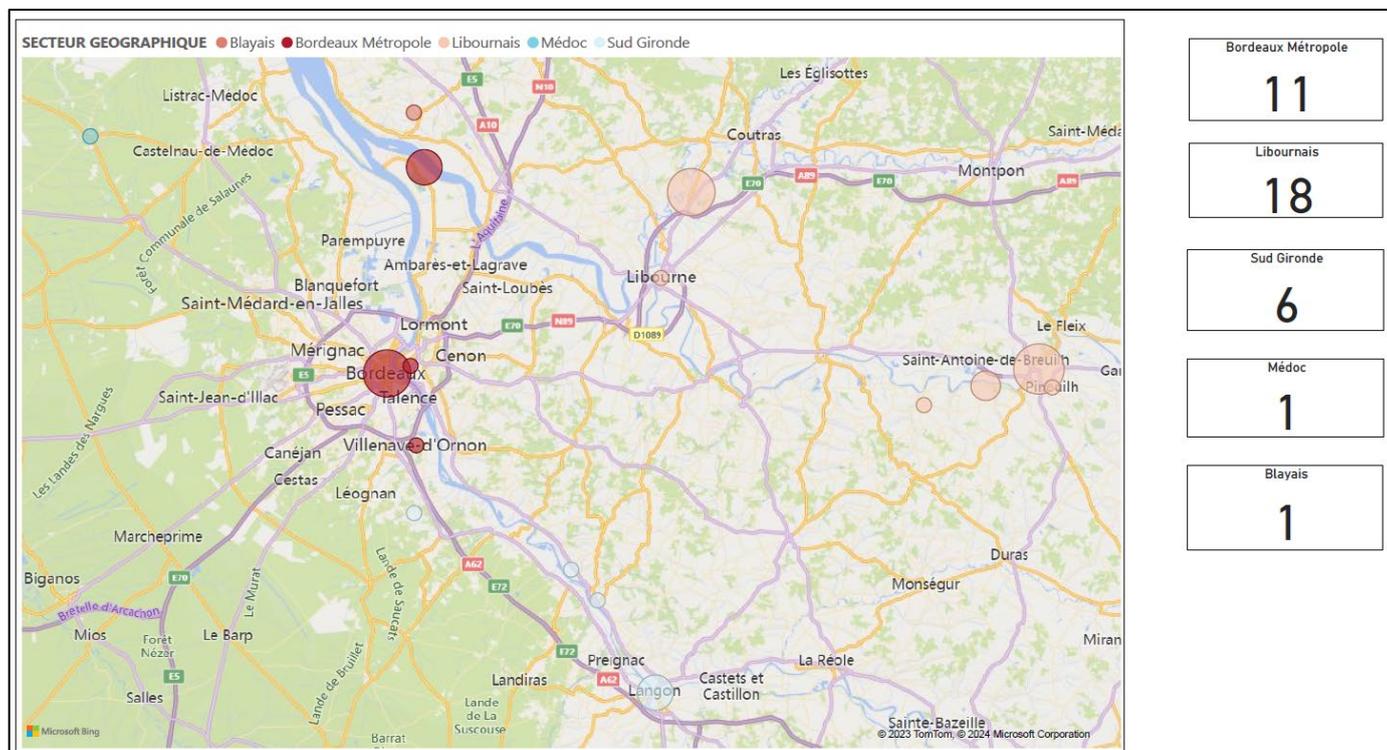
Parmi l'ensemble des logements captés sur l'année 2023, 29 sont des logements conventionnés Anah, dont 19 ayant fait l'objet d'un conventionnement avec travaux. Parmi ces derniers, certains dépendaient encore de l'ancien dispositif fiscal « *Louer Abordable* ». Le contexte de la crise sanitaire de 2020 ayant fortement perturbé le secteur de la rénovation, plusieurs logements ont été mis en location après un retard de travaux important.

Enfin, les logements captés sur l'année 2023 sont majoritairement des logements petite taille : 40% de T2 et 13% de T1.

➡ **Ce qu'il faut retenir en 2023 :**



- Un recul** du rythme de captation annuelle
- 35%** de logements captés en loyer social
- 40%** de logements T2 captés



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



Dans le cadre de la mise en œuvre du premier plan Logement d'Abord à l'échelle du département de la Gironde, SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine animait, depuis l'année 2019, la plateforme de captation *Louer Clé en Main*, destinée à la mobilisation de logements privés sur l'ensemble du département de la Gironde, à destination du public Logement d'Abord. La fin du plan quinquennal pour le

Logement d'Abord au 31 décembre 2022 a également mis fin à la première édition de la plateforme au 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Cependant, la plateforme de captation *Louer Clé en Main* a été maintenue durant toute l'année 2023 à la demande de Bordeaux Métropole, dans le cadre du dispositif « *Logement 1 pour 1* » initié en 2022 par la Métropole de Bordeaux. Ce programme expérimental s'inscrit dans la dimension sociale du PLH et vise à fluidifier le parcours résidentiel des jeunes en difficultés sur la métropole. Ce dernier, porté par la Direction de l'Habitat de Bordeaux Métropole et l'URHAJ, avec ses associations membres, a été expérimenté en 2022 dans le parc public auprès de quatre bailleurs. Fort de son succès, Bordeaux Métropole a souhaité renouveler ce projet durant l'année 2023 dans le parc privé.

C'est à travers ce nouveau programme que la plateforme *Louer Clé en Main* a ainsi été mobilisée durant l'année 2023, celle-ci étant destinée à la captation de logements dans le parc privé au profit de jeunes travailleurs logés dans les Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT). Bordeaux Métropole a engagé plusieurs actions de communication durant le deuxième semestre 2023 dans la presse locale, ainsi que sur les sites internet et réseaux sociaux de Bordeaux Métropole afin d'encourager la captation de logements dans le parc privé, marquant ainsi le démarrage de ce nouveau dispositif.

Ainsi, plusieurs logements ont été repérés sur la fin d'année 2023 afin d'être proposés aux FJT en début d'année suivante. Il s'agissait d'appartements de typologie T2, situés sur les communes de Bordeaux, Eysines et Le Taillan Médoc.

### 3. L'accompagnement des propriétaires bailleurs en conventionné très social

Le Conseil Départemental apporte son aide financière à notre association, afin d'accompagner les propriétaires dans leurs démarches administratives de livraisons et de relocations de leurs logements financés au titre du Programme Social Thématique (accompagnement au montage des dossiers FSL, CAF, rédaction du bail, réalisation de l'état des lieux d'entrée, récupération des différents diagnostics techniques, conseils sur éventuels travaux d'amélioration du logement, accueil du locataire...).

Ainsi, en 2023, nous avons réalisé :

- **uniquement 1 livraison**, ayant abouti à un **mandat de gestion pour l'AIS SOLIHA** (logement localisé sur la commune de Cadillac)
- **3 situations de relocation** (1 logement sur Coutras et 2 logements sur Bordeaux).

Analyse de l'accompagnement de ces situations

- **Etat des Lieux Sortant** : SOLIHA AIS a été sollicité pour **5 EdL sortant** (3 hors mandat de gestion et 2 en mandat)
  
- **Etat des Lieux Entrant** : SOLIHA AIS a effectué **3 EdL entrant**, dont 2 en mandat de gestion (sur Bordeaux)

#### ↪ Relationnel avec les propriétaires

L'accompagnement assuré par SOLIHA est toujours autant apprécié par les propriétaires bailleurs.

Les missions de SOLIHA dans le cadre de la livraison ou de la relocation des logements très sociaux sont notamment les suivantes :

- réalisation de l'état des lieux avec le propriétaire et le locataire
- rédaction du bail pour les entrées dans les lieux
- réalisation des démarches administratives nécessaires auprès du FSL et de la CAF ou MSA pour le versement des aides au logement directement au propriétaire

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

Certains de ces propriétaires bailleurs décident de confier la gestion de leur bien auprès de SOLIHA AIS Nouvelle Aquitaine pour la relocation ou la première mise en location de leur logement, via la conclusion d'un mandat de gestion.

Dans ces cas, les missions de relocation et de gestion locative sont ainsi complètement déléguées à l'AIS par le propriétaire bailleur. Généralement, les motifs avancés par les propriétaires étaient l'expérience dans le domaine ou la tranquillité, suite à une mauvaise expérience locative.

#### ↪ Les situations de vacance des logements

Les relocations des logements très sociaux ont lieu dans un délai moyen de 2 à 3 mois après le départ du dernier locataire. Mais il n'est pas rare de voir apparaître un besoin de travaux plus ou moins important dans le logement, selon l'occupation du locataire.

## 4. L'offre de logements à loyers maîtrisés en 2023

SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde sollicite l'ensemble de son réseau de partenaires pour promouvoir le développement de l'offre de logements conventionnés. Ainsi, Les propriétaires nous sont souvent orientés par l'ANAH, l'ADIL, les architectes, les maîtres d'œuvre ou les artisans, ainsi que par des connaissances qui ont déjà réalisé des opérations, accompagnées préalablement par nos équipes.

En parallèle, on favorise le déploiement de l'information par tous les canaux de communication qui s'offrent à nous et notamment notre site internet, le site de notre Union Régionale, ainsi que sa page facebook, ou encore le site de la fédération SOLIHA. Nous accentuons les efforts sur la diffusion de témoignages (articles ou vidéos) valorisant les opérations réalisées.

La diffusion de l'information passe également par la mobilisation des acteurs de terrain, qu'il s'agisse des institutionnels, en rapport avec les propriétaires, ou encore des acteurs locaux du monde économique et des professionnels de l'immobilier ou du bâtiment. Ainsi, chaque année, nous programmons des temps de rencontre sur l'ensemble du territoire girondin.

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

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

### ➔ Les actions auprès des propriétaires bailleurs en diffus

En 2023, nous avons mené **12 entretiens téléphoniques** avec des propriétaires intéressés pour remettre en état des logements réservés à la location. Le but est de capter l'intérêt du propriétaire et d'obtenir un rendez-vous pour préciser son projet. Lors des entretiens téléphoniques, nous indiquons :

- ➔ Le principe et le niveau des différentes subventions,
- ➔ Les typologies de loyers possibles et leur montant,
- ➔ L'éligibilité des projets (type de travaux, planning envisagé, occupation actuelle...),
- ➔ Les documents minimum nécessaires pour instruire un dossier de demande de subventions.

Nous avons réalisé **des études financières pour 12 propriétaires** suite à une rencontre dans nos locaux. Cette étape consiste à :

- ➔ Prendre connaissance précisément du projet,
- ➔ Analyser les plans d'état des lieux et ceux du projet, étudier en commun les contraintes d'aménagement (pièces, surfaces, agencement...) et préciser les critères imposés par les différents financeurs,
- ➔ Prendre en compte les contraintes et exigences techniques et thermiques. (Isolation, typologie de chauffage...),
- ➔ Cerner le budget d'investissement,
- ➔ Réaliser sur les bases précédentes un ensemble de simulations financières permettant au propriétaire de connaître le montant des subventions par type de loyer choisi, le montant du reste à charge et son financement par prêt bancaire, le niveau des loyers générés, le bilan pluriannuel sur la durée du conventionnement,
- ➔ Informer sur les dispositifs fiscaux dont il peut bénéficier.

Parmi les propriétaires rencontrés, certains sont en cours d'achat et nous leur faisons différentes simulations en comparant les loyers libres sans subvention de l'ANAH et les loyers conventionnés (Loyers intermédiaires, conventionnés social ou conventionnés très social).

## ➔ Les projets de propriétaires bailleurs déposés en 2023

En 2023, seuls deux dossiers propriétaires bailleurs ont été réalisés sur le territoire de la Gironde. Ces 2 logements de propriétaires bailleurs, implantés dans un programme animé, ont engendré 318 000 € de travaux, bénéficiant directement aux entreprises locales, grâce à la mobilisation de 116 000 € de subventions, soit un financement de 37% en moyenne, en augmentation par rapport à 2022 (28%). L'Anah (93 000€) et les Communautés de Communes (23 000€) sont les seuls financeurs de ces deux dossiers.

Sur le secteur diffus, nous n'avons pas déposé de dossier de propriétaire bailleur, mais un dossier est en cours de montage :

- ➔ **Un propriétaire bailleur** a un projet de rénovation d'un bâtiment pour réaliser **1 logement en loyer intermédiaire** (T5 de 137<sup>2</sup>) sur la commune de Marcheprime.



La forte diminution du nombre de dossiers propriétaires bailleurs peut notamment s'expliquer par le différentiel entre les loyers libres et les loyers conventionnés, l'arbitrage avantages / inconvénients réalisé par les propriétaires se fait aujourd'hui majoritairement au détriment du conventionnement et au profit du locatif libre.

Le nouveau dispositif de conventionnement Loc'Avantages, en place depuis début 2022, ne fait qu'accentuer cette problématique avec des plafonds de loyer conventionné plus faibles qu'auparavant sur la majorité des collectivités.

En outre, la suppression de la souplesse concernant le recours d'artisan RGE sur les dégradations lourdes et les dispositifs de défiscalisation non reconduits sont également des facteurs pouvant expliquer cette forte diminution des dossiers depuis 2022.

## II- Un Habitat adapté aux besoins et aux usages



### 1. Les personnes âgées et les personnes en situation de handicap

*La vieillesse, la maladie ou les accidents de la vie réduisent parfois l'autonomie. Depuis sa création en 1955, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde assure une mission d'assistance auprès des personnes âgées et handicapées.*

*De 1955 à 1975, des équipes de jeunes bénévoles du lycée GRAND LEBRUN se rendaient au domicile des personnes âgées démunies, pour effectuer des travaux de peinture, de pose de tapisserie et de réfection de plâtre.*

*Avec les mises en place des fonds d'action sociale des différentes caisses de retraite, des financements du parc privé et de la Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), l'assistance s'est professionnalisée et SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde est devenu un partenaire privilégié des personnes âgées et/ou en situation de handicap qui souhaitent améliorer leur logement ou l'adapter à leur vieillissement ou leur handicap.*

#### → Le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées

Agir sur l'adaptation, l'accessibilité d'un logement et en améliorer le confort contribue à favoriser le maintien à domicile de la personne âgée.

Conventionné par l'ensemble des fonds d'action sociale des caisses de retraite, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde connaît bien le public retraité et lui apporte son expérience.



Conventionné par l'ensemble des fonds d'action sociale des caisses de retraite, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde connaît bien le public retraité et lui apporte son expérience.

Le travail peut s'effectuer avec les CLIC de la Gironde, les évaluateurs de l'APA et de la CARSAT, les associations d'aide à domicile, les ergothérapeutes des associations d'handicapés ou de centres de rééducation ou de convalescence, les services de soins à domicile et les services de tutelle qui sont souvent de bons relais et des facilitateurs de traitement des dossiers.

En 2016, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde a recruté un **ergothérapeute** spécialiste des questions d'adaptation du logement au vieillissement et qui réalise les diagnostics santé et le montage des dossiers autonomie. Afin de pouvoir répondre à un nombre croissant de sollicitations d'adaptation du logement, SOLIHA Gironde a recruté un second ergothérapeute en 2023.

### ↪ Les tournées du « truck »



Le Truck SOLIHA sillonne depuis le début 2018, les routes, les centres villes et les places de Villages de l'Aquitaine. Cet outil itinérant permet d'aller au plus proche des habitants.

Véritable show-room mobile, le Truck sert à favoriser le maintien et l'autonomie à domicile. Il s'agit d'un camion aménagé présentant les travaux d'adaptations possibles et des aides techniques afin de mieux vivre chez soi.

Pensé comme une maison ambulante et parfaitement adapté à l'accueil du public, y compris à mobilité réduite, cet outil permet de tester ce qu'il est possible d'intégrer dans son logement : adaptation de la cuisine, de la salle de bain, outils domotiques, astuces techniques... tout est concentré dans cet utilitaire accessible à tous !

A son bord, l'équipe SOLIHA, spécialiste de l'adaptation des logements, accueille les

personnes pour des temps d'animation collective basés sur la mise en situation et la démonstration de solutions simples et faciles à mettre en œuvre dans son logement. L'équipe informe les publics rencontrés sur la mobilisation d'aides aux travaux auprès des différents organismes financeurs comme l'Anah et les caisses de retraites.

En 2023 nous nous sommes déplacés dans **20 communes** pour des journées dédiées aux séniors.



467 personnes nous ont rencontrés autour du Truck selon la répartition suivante :

Sexe		GIR		Age		
Homme	Femme	1 à 4	5 à 6	60 à 69 ans	70 à 79 ans	80 ans et plus
188	279	31	436	196	225	46



Le déploiement des 4 animations Truck sur Bordeaux Métropole en 2023 s'est également appuyé sur un certain nombre de partenaires opérationnels :

- La CARSAT Aquitaine pour les Théâtres Forums « Trois Marches » : à Pessac (23/03), Talence (2/05),
- La résidence des Fontaines de Monjous et son SSR gériatrique à Gradignan (28/06) ;
- Le CCAS à Bassens (25/05) ;

Le Truck a également été utilisé au lycée professionnel de St Augustin, afin de sensibiliser les futurs professionnels de demain à l'enjeu majeur de santé publique que représente le soutien à domicile et le confort de nos aînés. 80 étudiants ont ainsi pu réaliser des mises en situation au sein du Truck et en utilisant la combinaison « simulateur de vieillissement ».



## ➔ Notre participation aux manifestations dédiées aux personnes âgées

En 2023, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde est intervenue et a participé à plusieurs journées et réunions sur les thématiques de l'habitat et du soutien à domicile, dans le but d'améliorer la prise en charge des bénéficiaires :

- Organisations de rencontres avec les équipes mobiles de Gironde (CHU de Pellegrin, LADAPT33, Tour de Gassies), du GIHP d'Aquitaine
- Participation aux commissions Handibat en vue de la labellisation de nouvelles entreprises du bâtiment spécialisées dans la réalisation de projet d'adaptation
- Participation aux ateliers d'échanges du Gérontopôle : SOLIHA participe à plusieurs groupes de travail du Gérontopôle Nouvelle Aquitaine ce qui permet d'avoir des échanges réguliers avec les différents participants
- Participation aux Moments Pros de la DREAL Nouvelle Aquitaine
- Le salon des Seniors de Bordeaux, les 3 et 4 février 2023 : lors de ce salon, outre notre stand de présentation de SOLIHA, nous avons animés **plusieurs ateliers avec le jeu « Mon logement et moi »** afin de mieux connaître les adaptations possibles dans les logements du public retraités. Ce salon étant jumelé à un salon de Thalasso et de Cures Thermales, la fréquentation a été importante et nous avons accueilli plus de 40 personnes



## ➔ Les sessions de jeu « Mon Logement et Moi »

**MON LOGEMENT ET MOI :**  
Un outil pédagogique et ludique pour l'appropriation des bonnes pratiques dans son logement !

**Fiche d'identité**

« Mon logement et moi » est un plateau de jeu qui représente une maison en 3D, réunissant l'ensemble des espaces d'un logement. Le jeu amène les participants à devenir acteur et à se déplacer dans le logement pour répondre à des questions par thématique et par pièce.

Il permet de sensibiliser et d'informer les locataires et / ou les propriétaires de façon ludique et interactive tout en leur permettant de bénéficier de conseils neutres et indépendants de nos experts (Travailleur social, Ergothérapeute...).

**5 thèmes au choix, selon vos besoins :**

- Économies d'énergie : La chasse au gaspi énergétique
- Perte d'autonomie : Bien vieillir chez soi
- Santé/sécurité : La sécurité dans mon logement
- Environnement : Bien vivre en société
- Droits et devoirs : Conscience des droits et devoirs des locataires

**Comment bénéficier de cette animation ?**

**Pour qui ?**  
Tous les partenaires et structures qui souhaitent sensibiliser le grand public ou leurs adhérents aux bons gestes à adopter pour un habitat économe et / ou facile à vivre.

**Quand ?**  
A définir en fonction de vos besoins.

**Où ?**  
Sur l'ensemble du département de la Marne, l'idée étant d'animer et de sensibiliser sur tout le territoire.

Nous avons également mis à disposition des bailleurs HLM d'autres outils de prévention tel que le jeu « Mon Logement et Moi ».



Mercredi 11 octobre  
15h – 18h

Devant l'antenne de proximité, Benauges

### Énergie abordable et durable :

des conseils pour votre chez-vous !

Rejoignez-nous lors de cette initiative  
dédiée à la gestion énergétique !

Au programme :

informations et partage d'idées  
pour réduire vos factures  
tout en préservant l'équilibre environnemental  
qui vous entoure.



Offert par votre bailleur en partenariat avec :



Notre équipe de conseillère en économie sociale et familiale et ergothérapeute a ainsi animé 6 sessions de jeux auprès des locataires de la CDC Habitat :

- le 12/04, 28/06 et le 11/10 en appartement pédagogique à la Benauges
- le 24/05 à Talence
- le 21/06 à Gradignan
- le 18/10 au Bouscat

En 2023 SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde est intervenue et a participé à **2 manifestations** dédiées aux retraités ou aux personnes handicapées et à **4 rencontres** auprès de professionnels travaillant avec des personnes âgées ou handicapées pour présenter les missions de SOLIHA.

## ➔ L'intervention de SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde chez une personne âgée ou handicapée

SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde propose une assistance en 3 étapes :

- Un diagnostic pour aider les occupants à élaborer leur projet
- Des conseils sur les démarches administratives et des informations sur les financements disponibles pour concrétiser leur projet
- Une assistance lors de la réalisation des travaux

SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde, vérifie les devis et valide les factures lors de la fin des travaux.



## ➔ Les résultats 2023 sur la Gironde

En 2023 sur l'ensemble du territoire girondin, nous avons transmis **1 112 demandes de renseignements** et reçu **577 dossiers** de propriétaires souhaitant réaliser des travaux à leur domicile. Le secrétariat du Pôle Habitat a répondu à **1 923 appels téléphoniques**.

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

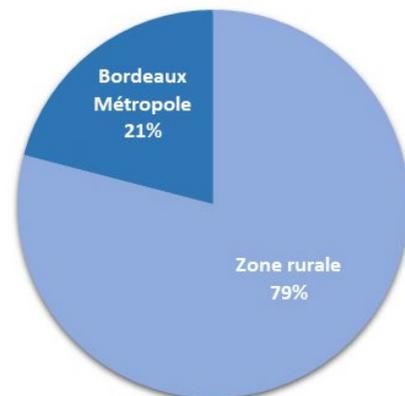
- **Mon projet ANAH : 675** saisines en 2023
- **Plateforme de la CARSAT : 460** saisines en 2023

Sur le secteur diffus (hors OPAH), nous avons reçu **311 nouveaux dossiers** et nous avons obtenu les financements pour **280 propriétaires** (251 en 2021 et 238 en 2022).

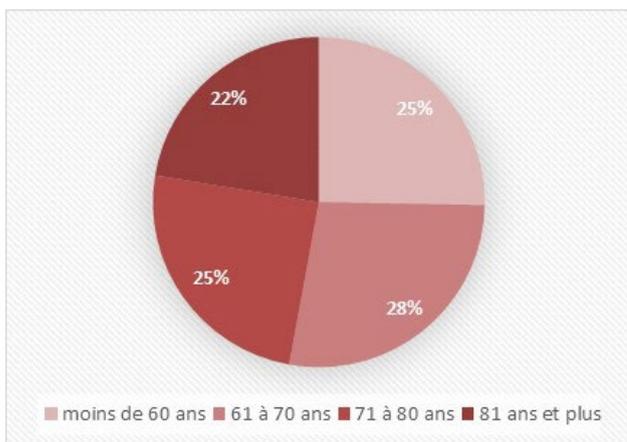
## REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPE DE TRAVAUX :

Ainsi, **282 dossiers** répartis comme suit : **223** en **zone rurale** et **59** sur **Bordeaux Métropole**, dont **11** sur **Bordeaux**.

Sur les 282 dossiers, **103** concernent des **travaux d'adaptation** (36 %) et **163** des **travaux d'amélioration thermique** (58 %) et **16** des **travaux mixtes** (adaptation et énergie – 6%).

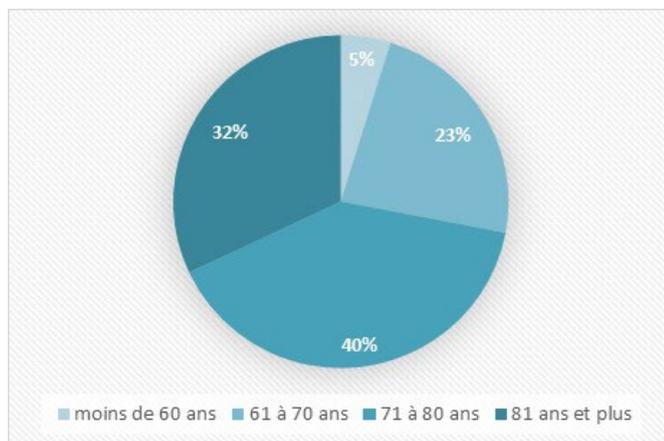


## AGE DES BENEFIAIRES DES SUBVENTIONS



### Pour les travaux d'amélioration thermique

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



### Pour les travaux d'adaptation

Les personnes de plus de 70 ans représentent 72 % des personnes aidées. Même, si un certain nombre de retraités anticipent leurs travaux, ce sont les personnes les plus âgées qui, lors de leur perte d'autonomie, réalisent des travaux d'adaptation.

## MONTANT DES TRAVAUX ET DES FINANCEMENTS

### Pour les travaux d'amélioration thermique

Pour les travaux d'amélioration thermique, le montant des travaux HT est de **3 225 052 €**, soit une moyenne de travaux par logement de **18 017 €** et les projets ont été subventionnés à **74%** (**2 380 561€** de subvention, soit une moyenne de 13 300€ par logement).

### Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux HT est de **1 112 221 €** soit une moyenne de travaux par logement de **9 346 €** et ont été subventionnés à **67 %** soit **747 590 €** de subvention (6 282€ par logement).

## FOCUS SUR BORDEAUX METROPOLE

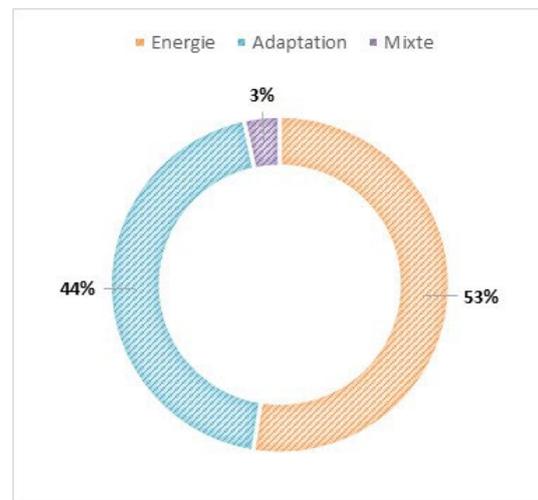
59 dossiers ont été traités : 31 en amélioration thermique et 26 en adaptation et 2 dossiers mixtes.

### Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux TTC est de **639 897 €** soit une moyenne de travaux par logement de **19 390 €** et ont été subventionnés à **40 % (258 110 €** de subvention).

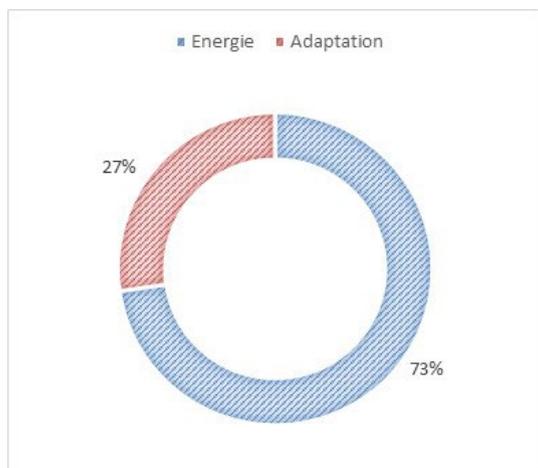
### Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux TTC est de **213 261 €** soit une moyenne de travaux par logement de **7 616 €** et ont été subventionnés **58 % (124 860 €** de subvention).



## FOCUS SUR BORDEAUX

11 dossiers ont été traités : 8 en amélioration thermique et 3 en adaptation



### Pour les travaux d'amélioration thermique

Le montant des travaux TTC est de **82 308 € (10 288 €** de travaux par logement en moyenne). Les projets ont été subventionnés à **27 % (22 407€ de subvention** et deux projets ont été financés à 100%).

### Pour les travaux d'adaptation

Le montant des travaux TTC est de **28 960 € (9 653 €** de travaux par logement). Les projets ont été subventionnés à **71 % (20 547 € de subvention** et l'un des trois projets de travaux a été financé à 100 %).

## 2. Aide au parc privé de la ville de Bordeaux, dans le cadre du dispositif « Coup de Pouce »

Depuis plusieurs années la ville de Bordeaux a mis en place une aide financière pour des travaux d'amélioration des logements privés. Ce dispositif appelé « Coup de pouce » permet d'accompagner ponctuellement des propriétaires occupants aux ressources plus élevées que celles prises en compte par l'ANAH, mais également des propriétaires bailleurs dont les logements ne nécessitent pas de travaux lourds et s'engageant à pratiquer des loyers modérés et des syndicats de copropriété.

Plusieurs types de travaux peuvent être subventionnés dans le cadre de ce dispositif :

- Travaux d'amélioration énergétique du bâti
- Travaux de remise aux normes (électricité par exemple)
- Travaux d'adaptation des logements au vieillissement et handicap léger
- Réhabilitation thermique des copropriétés

Après avoir pris contact avec le service Amélioration durable de l'habitat privé de Bordeaux Métropole, une visite technique est réalisée aux domiciles des particuliers afin de conseiller au mieux les bordelais sur les travaux prioritaires à réaliser et vérifier l'éligibilité technique des travaux au dispositif.

Ce dispositif fait partie intégrante de la politique publique d'amélioration du parc privé de la ville de Bordeaux ainsi que de Bordeaux Métropole. Par l'articulation et le travail partenarial effectués par les différents services de Bordeaux Métropole et les partenaires (Conseillers Ma Renov Bordeaux Métropole, In'Cité, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde, etc.), c'est un accompagnement complet qui est proposé aux ménages : aide à la définition du projet de travaux, informations sur les entreprises qualifiées sur le secteur géographique, accompagnement dans la demande de subventions, etc.

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

En 2023, le nombre de demandes de subvention est sensiblement le même qu'en 2022. **Pour 27 saisies, 26 visites à domicile ont été réalisées.** Une visite n'a pas été réalisée car les travaux avaient déjà été effectués.

### TYPOLOGIE DU BÂTI BORDELAIS VISITÉ

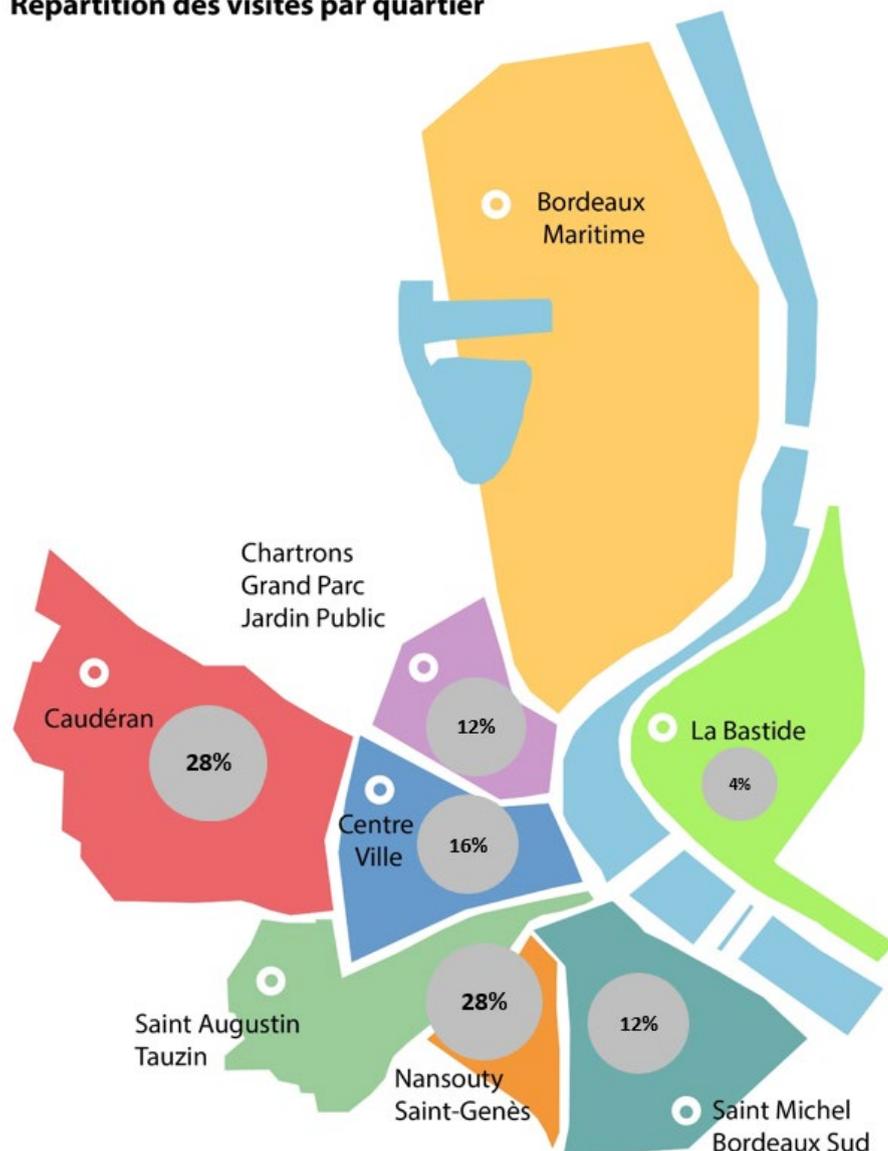
La totalité des **26 visites effectuées** en 2023 concerne en majorité des logements de plus de 15 ans, que ce soit des appartements ou des maisons individuelles. Seule une visite a été effectuée dans un logement datant de moins de 15 ans.

Les logements visités sont principalement **des appartements et font en moyenne 71 m<sup>2</sup> de surface** chauffée. Ce sont à 76 % des personnes seules qui vivent dans ces logements et qui font la demande de cette subvention locale.

Sur cette année 2023 les visites à domicile sont réparties de façon très inégale sur le territoire de la ville de Bordeaux. Certains quartiers n'ont fait l'objet d'aucune visite : Bordeaux Maritime et Bordeaux Saint-Augustin. Les demandes ont émané de ménages habitant principalement sur Bordeaux Caudéran et sur Nansouty Saint-Gènes.



## Répartition des visites par quartier

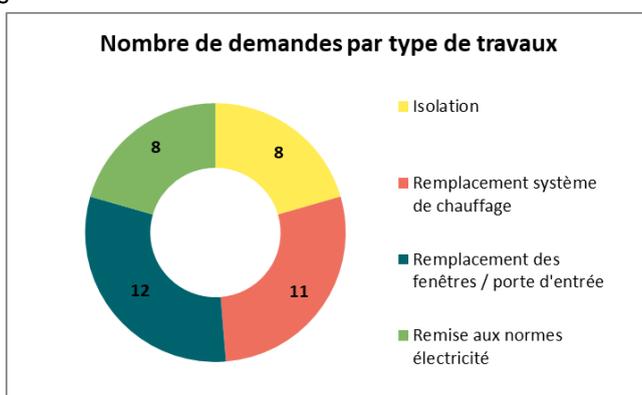


## NATURE DES DEMANDES

En 2023 en raison du changement de réglementation des aides financières et de l'inflation des prix de l'énergie la majorité des demandes des particuliers pour bénéficier du dispositif « Coup de pouce » portent sur **le changement des fenêtres et le changement du système de chauffage**.

Le remplacement des menuiseries peut s'avérer relativement coûteux sur la ville de Bordeaux en raison de la préservation architecturale du bâti bordelais et les autres dispositifs de subventions tels que Ma Prime Rénov' ou les certificats d'économie d'énergie apportent de faibles taux de prises en charge.

Concernant le système de chauffage, depuis la fin des aides financières nationales sur le chauffage au gaz début 2023, l'aide « Coup de pouce » est une des seules solutions de financement possible.



Cette aide « Coup de pouce » est également **de plus en plus sollicitée pour des travaux de mise en sécurité ou mise aux normes des installations électriques**. Un tiers des demandes portait sur ce poste de travaux. Pour cette dépense l'aide financière est différente de celle pour la rénovation énergétique. La prise en charge via le « Coup de pouce » est de 30 % du montant des travaux. Ce pourcentage est moins important que pour des travaux d'amélioration énergétique mais le plafond de travaux subventionnables est plus élevé. Elle est également intéressante car c'est la seule qui existe pour des travaux d'électricité sans demande de travaux complémentaires.

Pour les travaux pour lesquels nous avons eu accès aux devis, **le coût moyen des travaux projetés s'élève à 11 995 € HT**, soit le double par rapport aux projets visités en 2022. Cela s'explique en partie par la visite à domicile requise dans le cadre de cette subvention qui nous permet d'identifier d'autres travaux nécessaires à réaliser. Le projet du ménage est alors optimisé et la prise en charge des travaux via « Coup de pouce » peut être plus importante.

### III- Un Habitat digne pour tous



#### 1. Le travail partenarial de SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde

Lancé en 2006 par la Fondation Abbé Pierre, le programme SOS Taudis propose une mutualisation des moyens et des compétences, ainsi qu'un partenariat fort entre les acteurs locaux. Ce sont les partenariats locaux tissés avec les services territoriaux (Conseil Général, MSA, Crama, CCAS, ...), ou encore le voisinage, qui facilitent le signalement.

Intervient alors, en complémentarité, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde, lequel constate, valide les solutions choisies et accompagne le ménage vers la résolution de la situation. En cas de carence de la part du partenariat local, la Fondation Abbé Pierre jouera son rôle d'interpellateur pour arriver à une solution.

Engagé sur la résolution de l'habitat insalubre, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde met en œuvre, son expertise dans un processus partenarial combinant l'accompagnement technique à la réhabilitation, l'accompagnement du ménage et la recherche de solutions financières supportables par le ménage.

Les actions mises en œuvre visent à améliorer en continu les pratiques de terrain, faire remonter les difficultés ou les absences de solutions rencontrées, activer les réseaux de traitement et renforcer le repérage durable et continu de l'indignité des logements afin de l'éradiquer.

Par ailleurs, SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde, lors de son Conseil d'Administration du 21 mars 2014, a décidé d'accompagner la relance de la Ligue Nationale contre le Taudis, association reconnue d'utilité publique depuis 1927, en adhérant à l'association et en y désignant un référent. Notre association peut ainsi être active au niveau des actions et décisions prises lors des Conseils d'Administration de la Ligue, et bénéficier des outils développés par cette dernière.

## 2. La lutte contre le mal logement

### Lutte contre la Non Décence avec la CAF

En 2023, SOLIHA TERRES-OCÉAN - Gironde a signé avec la CAF de la Gironde une convention d'habilitation et de partenariat pour la réalisation de diagnostics vérifiant les critères de décence du logement. Une notification d'aide financière est signée en parallèle chaque année.

Notre secteur d'intervention :

- Le territoire du Pôle Territorial de la Haute Gironde
- Le territoire du Pôle Territorial du Médoc
- 5 communes de Bordeaux Métropole sur lesquelles le SSE n'intervient pas (Artigues près Bordeaux, St Louis de Montferland, Parempuyre, St Aubin et Martignas).
- Sur les communes de Bordeaux Métropole : suite à signalement Histologe mais faisant l'objet d'un refus de pris en charge motivé par une présomption de qualification de non décence uniquement.

En 2023 SOLIHA TERRES-OCÉAN - Gironde a été missionné pour réaliser **6 diagnostics de non décence** et **16 contrôles de levée de non décence**.

Les saisies pour les diagnostics de décence :

- 1 dossier sur la Haute Gironde a été classé sans suite (impossibilité de contacter la locataire= impossibilité de prise de rendez-vous).
- **5 Diagnostics réalisés** : Tous sont situés sur la commune de Bordeaux suite à un signalement Histologe et un refus d'intervention du SSE

Sur les 5 diagnostics réalisés, il s'est avéré que systématiquement les logements comportaient des infractions ou des non-conformités.

→ **Les 5 logements ont été classés comme non décents (soit 100%).**

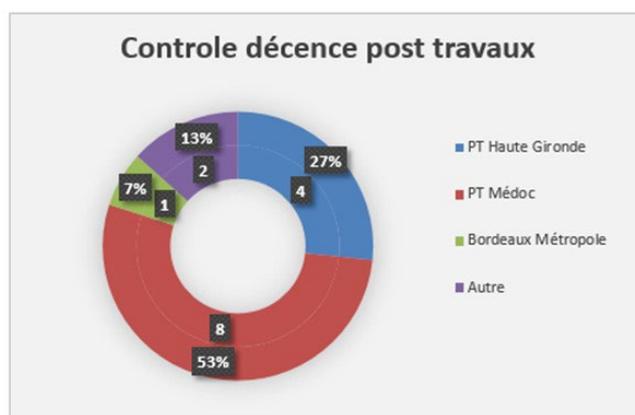
→ Les saisies pour les visites de contrôle de décence après travaux :

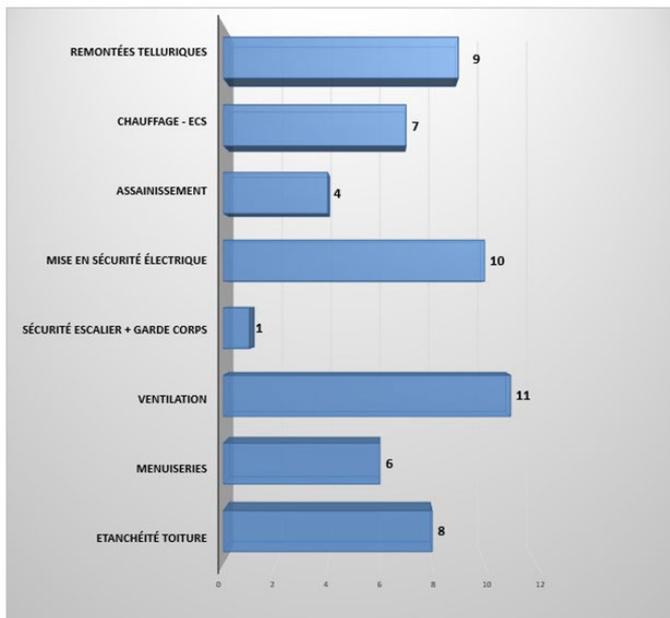
→ 1 dossier sur le Medoc a été classé sans suite (Locataire très conflictuelle et procédurière= impossibilité de prise de rendez-vous).

→ **15 Diagnostics réalisés** :

Sur les 15 visites de contrôle effectuées suite à la réalisation des travaux, **seulement 5 propriétaires (soit 33%) ont correctement réalisé la totalité des travaux**. Majoritairement, les travaux sont réalisés par les propriétaires sans faire appel à un artisan.

Nous constatons régulièrement que les travaux réalisés sont peu qualitatifs et ne respectent pas les règles de l'art, ne permettant pas de rendre in fine le logement décent.





Comme chaque année c'est le dysfonctionnement de ventilation qui est le premier désordre que l'on trouve dans 73 % des logements, suivi de la mise en sécurité électrique (67%) puis les problèmes d'humidité par remontées capillaires (60 %) et infiltration en toiture (53%).



## IV- Des dispositifs promouvant l'amélioration énergétique des logements

### 1. L'animation des plateformes de la Rénovation Énergétique

SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde accueillait depuis 2002 au sein de sa structure un Espace Info → Energie délivrant au grand public girondin des conseils neutres, objectifs et indépendants sur la maîtrise de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

Les EIE ont définitivement disparus au 31 décembre 2020 et sont remplacés par les plateformes des Services d'Accompagnement à la Rénovation Énergétique (SARE), créé par l'arrêté du ministre de la transition écologique et solidaire du 5 septembre 2019.

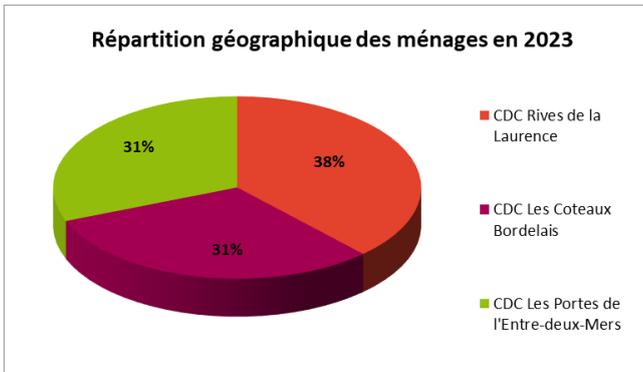
SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde anime 2 plateformes, sous forme de contractualisation via des conventions avec les collectivités concernées.

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

En 2023 nous avons accueilli **311 ménages** sur les trois territoires : 95 ménages sur les Coteaux Bordelais, 97 sur les Portes de l'Entre-Deux-Mers et 119 sur les Rives de la Laurence. Cela représente une baisse de 27 % des contacts par rapport à l'année 2022. Cette baisse inexpliquée a été constatée par tous les Espaces Conseils France Rénov' de France métropolitaine.

- 244 actes A1
- 149 actes A2
- 23 actes A4

En 2023, 96 % des ménages accueillis par la plateforme sont des propriétaires occupants et 3 % sont des propriétaires bailleurs.



Il est étonnant de ne pas avoir plus de demandes de la part de bailleurs notamment avec la mise en application de la loi Climat et Résilience. La plateforme de la rénovation énergétique joue donc son rôle d'accueil et d'information à destination de tout type de public.

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

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

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

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

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

Au total **74 rendez-vous personnalisés ont été effectués au cours de l'une des 30 permanences** tenues par les conseillers du CREAQ et de SOLIHA Terres-Océan Gironde:

- ➔ Coteaux Bordelais : 21 rendez-vous réalisés pour 9 permanences tenues soit un taux de remplissage de 70%.
- ➔ Portes de l'Entre-Deux-Mers : 27 rendez-vous effectués pour 11 permanences tenues soit un taux de remplissage de 82%.
- ➔ Rives de la Laurence : 10 permanences tenues pour 26 rendez-vous soit un taux de remplissage de 86%.

Plusieurs animations ont également été réalisées en direction des élus et agents des collectivités, des professionnels du bâtiment et de l'immobilier, ainsi que du grand public. **Au total se sont environ 200 professionnels et 71 ménages qui ont été sensibilisés.**



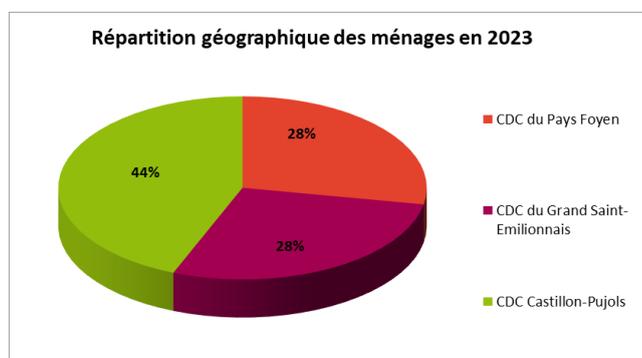
## → La plateforme de rénovation énergétique portée par le Grand-Saint-Emilionnais :

En 2023 nous avons accueilli **319 ménages** sur les trois territoires : 89 ménages sur le Pays Foyen, 90 sur le Grand Saint-Emilionnais et 140 sur Castillon-Pujols.

- 314 actes A1
- 82 actes A2
- 14 actes A4

Une hausse de nombre de propriétaires bailleurs est observée sur cette année 2023. Elle s'explique par l'ouverture de nouvelles aides financières pour inciter à la rénovation de leurs biens locatifs mais également par la mise en application de la loi Climat et Résilience. Cette loi interdit depuis le 1er janvier 2023 de pouvoir louer un logement classé F ou G en étiquette énergie pour tout nouveau contrat locatif.

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



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

Au total **54 rendez-vous personnalisés ont été effectués au cours de l'une des 20** permanences tenues par les conseillers de SOIHA Gironde :

- Castillon-Pujols : 20 rendez-vous réalisés pour 7 permanences tenues soit un taux de remplissage de 95%.
- Pays Foyen : 18 rendez-vous effectués pour 7 permanences tenues soit un taux de remplissage de 86%.
- Grand Saint-Emilionnais : 6 permanences tenues pour 16 rendez-vous soit un taux de remplissage de 89%.

Depuis le lancement de la plateforme en janvier 2023, les conseillers de SOLIHA Terres-Océan Gironde en lien avec les collectivités ont travaillé conjointement afin de faire connaître le rôle et les missions proposées par cette plateforme auprès de tous les publics.



Réalisation de nouveaux flyers afin de faire connaître le rôle de la plateforme

Inauguration du Pôle Habitat de la CDC

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

### CONTEXTE ET OBJECTIFS

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

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

Au vu des résultats de l'AMI 2023, deux situations nécessitent un engagement de la part de la Région pour palier à une absence de couverture :

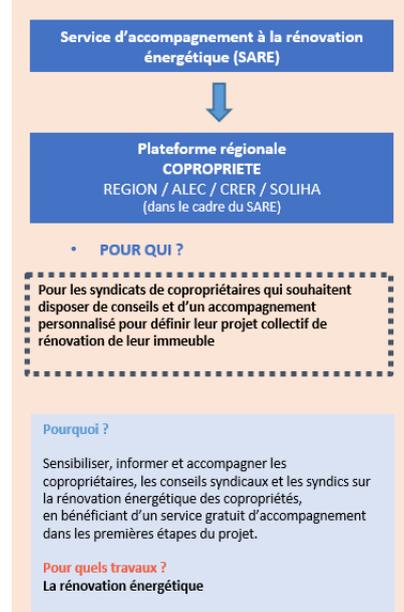
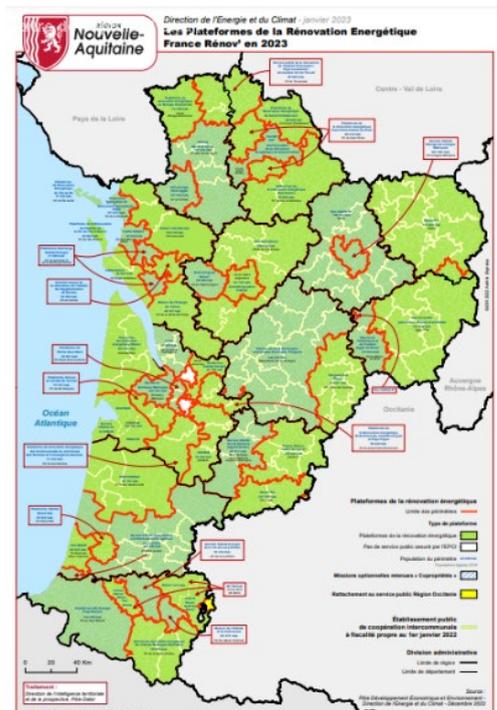
- ➔ Certains territoires ne sont pas couverts par une Plateforme et sont donc en « zone blanche » (sur 2 territoires girondins). Or la Région est garante du service public de la rénovation énergétique et s'est engagée à rendre accessible à tous les néo-aquitains au moins un premier niveau d'information ;
- ➔ Plusieurs Plateformes n'ont pas retenu la mission optionnelle « copropriétés » (démarches collectives) : sur 50 plateformes, seulement 20 ont choisi de porter la mission Copropriété, dont 5 partiellement.

Sur 2023, la Région a souhaité renforcer les missions d'accompagnement en direction des copropriétés avec la réalisation complète des actes d'accompagnement (du A1 au A4) ainsi que les missions d'animation, notamment avec le déploiement du programme national de sensibilisation « Rénovons collectif ».

La Région a donc recherché des partenaires (via un Appel à Manifestation d'Intérêt) pour assurer, sur l'année 2023, les missions suivantes de service public :

- ➔ Une information de premier niveau (acte A1) pour les ménages en maison individuelle dans les territoires non couverts par une Plateforme (zones blanches),
- ➔ Un programme d'action pour la mobilisation et l'animation des acteurs de la rénovation des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine (acte C1 et C3),
- ➔ Une information de premier niveau (acte A1) pour les projets collectifs de rénovation de copropriétés,
- ➔ Un conseil personnalisé (acte A2) pour les projets collectifs de rénovation de copropriétés dans les territoires où la Plateforme locale ne le réalise pas,
- ➔ Un accompagnement des copropriétés pour la réalisation de leurs travaux de rénovation globale (acte A4), dans les territoires où la Plateforme locale ne le réalise pas.

En 2022, l'Union régionale SOLIHA Nouvelle Aquitaine avait été retenue par la Région pour mener à bien ses missions de service public en zones non couvertes, qui ont été assurées par les équipes de SOLIHA TERRES-OCÉAN – Gironde.



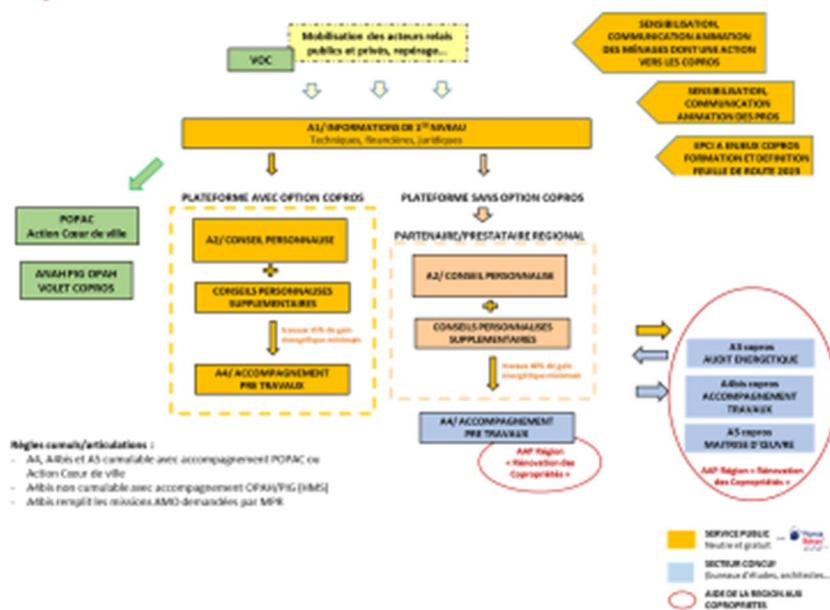
Compte tenu de l'élargissement du contenu des missions en 2023, et du périmètre géographique très large d'intervention, **SOLIHA s'est associé à deux autres associations, l'ALEC et le CRER** (spécialistes également dans le conseil en maîtrise de l'énergie, partenaires du réseau France Rénov' et animateurs de plateformes locales) pour répondre à cet AMI, **avec une répartition territoriale des secteurs d'intervention.**

Notre groupement a été retenu par la Région pour assurer cette mission de service public, avec SOLIHA en tant que mandataire.

**Pour SOLIHA Nouvelle Aquitaine, ce sont les équipes de SOLIHA Terres-Océan et l'antenne de Gironde qui accompagnent les particuliers et les copropriétés.**



## Copropriété : le parcours des ménages



### TRAVAIL RÉALISÉ EN 2023

#### ➤ Les actes de conseils France Rénov' :

Côté SOLIHA, les accompagnements des particuliers et des copropriétés ont été réalisés principalement par téléphone, avec une **ligne téléphonique et une adresse mail dédiées** mises en place dès 2022. Pour les copropriétés, plusieurs rendez-vous se sont déroulés également en Visioconférences avec les instances (syndic et/ou conseillers syndicaux).

**A l'échelle de cette plateforme régionale, 254 actes de conseils ont été réalisés par les 3 prestataires.**

⇒ **Dont 180 actes effectués par SOLIHA :**

#### ➔ Actes A1 (maisons individuelles) :

**111 ménages** ont été renseignés sur les 2 territoires en zones blanches

➔ **Actes A1 (copropriétés) : 24 copropriétés ou syndicats** ont été renseignés

➔ **Actes A2 (copropriétés) : 44 copropriétés ont été accompagnées sur des premiers conseils personnalisés** (projets localisés sur 5 départements différents : 17/19/40/47/64) pour des immeubles de taille et de typologie très variable.

- Les demandes de conseil portaient principalement sur les aides financières aux travaux, les étapes du projet global de rénovation des parties communes, la réalisation des diagnostics obligatoires et la réglementation en vigueur (DPE collectif / plan pluriannuel de travaux / Diagnostic Technique

Global), le rôle des différents acteurs et intervenants techniques (Assistant à Maitrise d'ouvrage, Maître d'œuvre, bureaux d'études thermiques...).

- **Actes A4 (copropriétés) : 1 copropriété** sur Agen a bénéficié d'un accompagnement plus poussé dans les premières étapes de son projet de réhabilitation des parties communes, avec une visite-conseil technique sur site, un appui à la définition de son programme de travaux et une première approche financière du coût de l'opération de rénovation et des subventions mobilisables.

### ➤ Les actions d'animation :

Au-delà des actes de conseils, notre groupement a déployé un programme d'action afin de mobiliser les acteurs de la rénovation des copropriétés en Nouvelle-Aquitaine, notamment par **l'animation du programme « Rénovons collectif »** au nom de la Région et **le déploiement de la plateforme Coach Copro à l'échelle régionale.**

En effet, la Région s'est engagée sur **le programme CEE national « Rénovons collectif »** qui cible les copropriétés de plus de 10 logements avec une campagne nationale de sensibilisation et un outillage des copropriétés sur le sujet de la rénovation énergétique (autant les copropriétaires que les syndicats).

Le groupement et notre équipe SOLIHA a participé à **une opération massive de communication et de boîitage organisées au niveau territorial**, lancée sur 4 semaines (du 9/10 au 3/11/2023) avec une augmentation des contacts sur plusieurs territoires, générant des actes de conseils.



#### Une campagne importante de communication à l'automne :

- + **A destination des Copropriétés :** Boîitage de courriers (à l'adresse) + Flyer explicatif
- + **A destination des gestionnaires de copropriétés :** Envoi de courriers + Flyer explicatif
- + Avec invitation sur les courriers à participer à des **Webinaires d'information**

#### Critères de sélection

- + Copropriétés construites avant 1994
- + Copropriétés de +10 lots principaux d'habitation



Dans le cadre de ce programme, SOLIHA a également animé un **Webinaire d'information destinés aux copropriétaires et des évènements visant à informer les professionnels de l'immobilier et les cabinets gérant un portefeuille de copropriétés** (en Gironde en partenariat avec les collectivités, sur les territoires de la Haute Gironde et sur le Sud du Bassin d'Arcachon en collaboration avec l'Alec et la FNAIM).

Ces actions sont couplées avec la mise en place de **l'outil numérique « COACH COPRO »** qui a été déployé sur la **Nouvelle Aquitaine pour accompagner les copropriétés** : [www.coachcopro.com](http://www.coachcopro.com)

Cet outil permet aux conseillers « Copropriété » de suivre les projets de rénovation, à toutes les étapes, ainsi que le suivi des actes SARE.

C'est aussi un centre de ressources, gratuit et indépendant, mis à disposition des copropriétaires pour conduire leurs projets. Le groupement et notre équipe SOLIHA participent à son déploiement territorial **en développant des fiches techniques, des fiches de retours d'expérience, un guide des aides financières mobilisables pour des projets de rénovation de copropriété, à l'échelle régionale et territoriale.**

Et plus globalement, dans la poursuite des actions menées en 2022, **les contacts et les échanges avec le Réseau des conseillers France Rénov' et les plateformes locales, se sont renforcés.** Le groupement et notre équipe SOLIHA a participé à plusieurs instances (Comités de pilotage, réunions avec les collectivités : élus et techniciens), ainsi qu'aux **journées techniques du réseau France RENOV sur l'ensemble du territoire.**

Une plateforme web d'accompagnement de projet

et une communauté de professionnels en lien avec les conseillers experts de la copropriété et les espaces France Rénov

+

Un centre de ressources à destination des copropriétaires

- Fiches outils : réglementation/ acteurs du projet/ financements / techniques
- Des webinaires thématiques
- Documentation, Actualités réglementaires

*/!\ A alimenter en lien avec les acteurs locaux Habitat/Energie de la Nouvelle Aquitaine, pour produire :*

- Des retours d'expériences
- Un annuaire des professionnels



SOLIHA a également présenté, avec la Région, la plateforme « Copropriété » aux acteurs régionaux de l'Habitat, lors de la **journée des « moments PRO » organisée par la DREAL et l'Anah.**

Ce nouveau partenariat, sur 2023, a mobilisé l'équipe Copropriété afin de construire une méthodologie commune, des outils partagés avec des temps d'échanges entre les Conseillers France Rénov' des trois associations et également des réunions régulières de suivi de la mission avec les services de la Région Nouvelle Aquitaine.

**Les résultats ont été présentés en Comité de pilotage du 12/12/2023.**

En fonction du positionnement des plateformes pour l'année 2024 sur cette thématique des copropriétés, qui demeurera une mission optionnelle, la Région envisage de lancer un nouvel AMI sur 2024 pour garantir ce service public sur l'ensemble du territoire néo-aquitain.

Je soussigné, Alain BROUSSE  
Représentant légal de l'organisme,  
Certifie exactes les informations du présent bilan 2023

Fait, le 29 avril 2024, à Bordeaux

Signature :



# **SOLIHA**

**SOLIDAIRES POUR L'HABITAT**

**SOLIHA TERRES-OCÉAN – GIRONDE**

211, Cours de la Somme  
33800 BORDEAUX  
05.56.33.88.88

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT  
GIRONDE