



SIÈGE SOCIAL :

SOLIHA Provence
L'Aqueduc,
10 rue Marc Donadille
13013 Marseille
04 91 11 63 10



DES AGENCES DANS TOUTE LA PROVENCE :

Aix-en-Provence
Résidence Parc d'Ariane
Bât E2
11 Bd de la Grande Thumine
13090 Aix en Provence

Martigues
15 rue Gambetta
13500 Martigues
04 42 46 97 10

Châteaurenard
9 avenue Léo Lagrange
13160 Châteaurenard
04 90 49 84 79

Rapport d'activité
2019

SOLIHA Provence
VÉRITABLE ACTEUR
de l'économie
SOCIALE & SOLIDAIRE

RETROUVEZ-NOUS SUR
www.provence.soliha.fr



SOMMAIRE

28 PÔLE RÉHABILITATION
ACCOMPAGNÉE ET CONDUITE
D'UN PROJET DE TERRITOIRE



PÔLE PRODUCTION
D'HABITAT D'INSERTION 33



21 PÔLE GESTION
LOCATIVE SOCIALE

08 PÔLE ACCOMPAGNEMENT
DES PERSONNES



14 PÔLE DÉVELOPPEMENT
ET INNOVATION SOCIALE

03 LE MOT DU PRÉSIDENT

04 QUI SOMMES- NOUS?

08 PÔLE ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES

14 PÔLE DÉVELOPPEMENT ET INNOVATION SOCIALE

21 PÔLE GESTION LOCATIVE SOCIALE

28 PÔLE RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE
ET CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRE

33 PÔLE PRODUCTION D'HABITAT D'INSERTION

39 AU-DELA DES BOUCHES-DU-RHÔNE

41 ADMINISTRATION GÉNÉRALE

46 PERSPECTIVES 2020

2019 : L'ANNÉE DES « 3 D »



Président
de SOLIHA Provence



PHILIPPE OLIVIERO

■ Développement

2019 restera pour notre association une année de croissance exceptionnelle. Effectifs, ménages accompagnés, logements gérés, produits d'exploitation : la croissance à deux chiffres est la règle !

Certes, une part significative de celle-ci est liée à la mission qui nous a été confiée par la ville de Marseille et l'Etat pour reloger les ménages évacués d'immeubles sous arrêté de péril, après le drame du 5 novembre 2018 rue d'Aubagne. Mais elle est également générée par une dynamique générale de développement de l'activité sur nos métiers de base, elle-même accompagnée par la nouvelle structuration en pôles de notre organisation interne.

Le parc locatif géré par notre association, en pleine propriété ou pour le compte de tiers, atteint en fin d'année 2019 près de 2 000 logements, ce qui est tout à fait considérable, d'autant plus que la grande majorité d'entre eux sont situés en diffus dans le tissu urbain, et contribuent en toute discrétion à la « mixité sociale des villes et des quartiers ». Mais la croissance continue, qu'il s'agisse du patrimoine, du chiffre d'affaires ou des effectifs, ne constitue pas un objectif en soi, elle ne prend sens que si elle permet de développer la pertinence et l'efficacité de nos missions.

■ Diversification des missions

Le développement des missions sur les métiers de base s'est fait en parallèle d'une diversification continue de nos interventions, pour répondre au mieux aux besoins des ménages et des territoires.

C'est ainsi qu'ont été initiées ou poursuivies cette année des interventions pour de nouveaux publics spécifiques : mineurs non accompagnés, femmes victimes de violence conjugale, gens du voyage, propriétaires âgés impécunieux, projet de logements et services adaptés aux personnes électro ou chimico-sensibles et à leur famille, ménages atteints de troubles psychiatriques, etc.

2019 aura vu également se concrétiser une démarche de réflexion engagée depuis plusieurs mois par un groupe d'administrateurs et de salariés sur une activité connexe à notre cœur de métier : l'insertion par l'activité économique ; saluons donc ici la naissance de « BâtiTruck », entreprise d'insertion de travaux de second œuvre, dédiée notamment au retour à l'emploi d'un public féminin.

Cette troisième « structure dédiée » s'articulera avec notre Agence Immobilière Sociale et notre Coopérative de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion pour trouver son chiffre d'affaires et assurer l'entretien et la maintenance de notre patrimoine locatif en gestion.

Un projet particulièrement innovant développé en 2019 mérite également un coup de chapeau :

le dispositif « ViagéVie », viager social intergénérationnel, conçu en partenariat avec la Banque des Territoires, la ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Département des Bouches-du-Rhône, l'Etablissement Public Foncier régional et La Poste, qui exploite au meilleur sens du terme le montage en viager, au bénéfice des

ménages âgés en difficulté économique, et dans la perspective du développement à terme d'une offre sociale locative ou en accession à la propriété pour les jeunes ménages. Il devrait passer en phase opérationnelle dans le cadre d'une expérimentation sur 40 logements d'ici la fin de l'année 2020.

■ (Un nouveau) Départ

Le signe le plus fort en est l'emménagement dans notre nouveau siège social, bâtiment d'architecture spectaculaire, qui « incarne » nos valeurs d'innovation, de transparence ; il a finalement été baptisé « L'Aqueduc », symbole de communication vitale, à l'issue d'un concours d'idées qui a mobilisé salariés et administrateurs.

Gageons que nos salariés, bénéficiaires et partenaires trouveront dans ce nouveau lieu des conditions d'accueil et de travail à la hauteur de leurs légitimes attentes !

La gouvernance de notre association pour sa part a adhéré sans réserve au choix de cet immeuble et à son achat pour consolider notre patrimoine propre et préparer l'avenir.

S'agissant d'avenir, je tiens à souligner ici l'engagement exceptionnel de nos administrateurs qui ont participé activement, au-delà des réunions statutaires, à la réflexion sur la formalisation de notre projet associatif, dans le cadre de séminaires de travail dédiés aux administrateurs ou conjointes avec les salariés.

Mise en perspective fin 2018, cette démarche a constitué le fil rouge de la gouvernance en 2019 ; elle a associé, comme je l'avais souhaité, nos « parties prenantes », au premier rang desquelles nos salariés, mais également nos partenaires institutionnels et les bénéficiaires de l'activité de notre association.

Ce projet associatif sera présenté pour la première fois lors de notre Assemblée générale du 9 juillet 2020, et largement diffusé à compter de cette date ; il servira de cadre pour les cinq années à venir à l'action et au développement de notre association, entreprise à part entière de l'Economie Sociale et Solidaire.

Quant à cette année 2020, elle s'annonce déjà comme une année d'exception, du fait non seulement de l'impact de la crise sanitaire mondiale, qui n'a pas épargné notre association, mais également des nouveaux projets en cours qui vous sont présentés par notre directeur général dans les dernières pages du présent document.

Le présent rapport d'activité a été rédigé par l'ensemble des responsables de pôle de SOLIHA Provence et Domitille Brezun, responsable communication. Les entretiens réalisés par Sihem Kazi-Tani. Crédits photo : SOLIHA Provence, Fédération SOLIHA, Direction artistique & maquette : Amandine Ridet / Imprimé en juillet 2020 par COM-IDEA - Papier PEFCM (papier en provenance de forêts gérées durablement)

QUI SOMMES-NOUS ?

SOLIHA Provence, association loi 1901, est présente depuis 70 ans aux côtés des personnes défavorisées et au service des projets d'habitat dans les territoires.

Fondée à l'origine pour lutter contre les taudis, elle agit aujourd'hui pour améliorer les conditions d'habitat des personnes aux revenus modestes, favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent, produire et gérer une offre de logements de qualité à loyer abordable, contribuer à la redynamisation des quartiers et centres anciens dégradés et promouvoir l'innovation sociale.

NOS IMPLANTATIONS



NOS OBJECTIFS

- Améliorer les conditions d'habitat des personnes défavorisées et aux revenus modestes.
- Favoriser l'accès et le maintien des personnes dans un logement décent.
- Produire et gérer une offre de logements de qualité à loyer abordable.
- Contribuer à la redynamisation des quartiers et centres anciens dégradés.
- Promouvoir l'innovation sociale.

NOS VALEURS

- L'habitant placé au cœur de son projet.
- Le respect de la dignité humaine.
- Le droit pour chacun de disposer d'un logement décent.
- La défense d'un habitat autonome et durable, l'insertion de chacun dans son quartier, lieu d'ancrage des habitants.
- La réduction des inégalités territoriales, pour le maintien de la cohésion et de la mixité sociales.

NOS ENJEUX

- Faire émerger des besoins non satisfaits et interroger les politiques publiques tout en proposant des réponses argumentées.
- Créer une transversalité toujours plus efficiente entre nos différents métiers

LES 5 PÔLES DE SOLIHA PROVENCE



ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES

Grâce à ses compétences techniques, juridiques et sociales, SOLIHA Provence déploie des actions pour l'accès durable et le maintien des ménages modestes dans un habitat décent et adapté à leur situation familiale et économique. L'accompagnement socio-économique, la recherche de solution de logement pour les mal-logés, l'accueil des plus démunis, la constitution de dossiers DALO et l'éradication de l'habitat indigne font partie des missions que mène SOLIHA Provence dans ce domaine.



RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE AU SERVICE DES PARTICULIERS ET CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRE

SOLIHA Provence accompagne les propriétaires occupants, les locataires et les bailleurs, dans la réalisation de leurs travaux, pour mettre aux normes, améliorer le confort ou faire des économies d'énergie. SOLIHA Provence est présent de la réalisation des diagnostics techniques aux travaux. Ses équipes aident les particuliers à bénéficier des subventions publiques existantes.

En partenariat avec les collectivités, SOLIHA Provence intervient de multiples façons, depuis la réalisation d'études pré-opérationnelles et de diagnostics techniques, économiques et sociaux, jusqu'à la réhabilitation d'îlots dégradés ou la requalification de copropriétés fragilisés, le ravalement de façades, la résorption de la vacance et de l'insalubrité.



LA PRODUCTION D'HABITAT D'INSERTION

Pour répondre au double enjeu de loger les ménages modestes ou défavorisés dans des logements décents et de soutenir une mixité sociale, SOLIHA Provence produit des logements d'insertion en son nom propre ou à travers sa coopérative dédiée à cet objet. Ces logements permettent de réhabiliter et de redynamiser les centres anciens, d'agir en faveur de la mixité de ces quartiers, de développer des partenariats locaux et de créer une offre de logement social diffus sur l'ensemble du territoire d'une commune.



LA GESTION LOCATIVE SOCIALE

Pour permettre aux ménages modestes, ou en grande difficulté de pouvoir se loger décemment, SOLIHA Provence mobilise une offre de logement à loyers et charges maîtrisés, principalement dans le parc privé en s'appuyant sur de dispositifs spécifiques. Le mandat de gestion social assure aux propriétaires d'un bien immobilier une gestion de proximité et au locataire un logement pérenne. Cette action est conduite par l'agence immobilière sociale dédiée à cet objet.

Cette location par SOLIHA Provence, qui sous-loue ensuite au ménage entrant, sécurise les propriétaires privés et assure un logement aux particuliers avec la possibilité de « faire glisser » le bail à leurs noms.

La gestion de logements en qualité de régisseur, pour le compte d'une commune, est aussi une prestation proposée par SOLIHA Provence.



DÉVELOPPEMENT ET INNOVATION SOCIALE

En veille constante, et à l'affût de nouvelles tendances, le pôle développement et innovation sociale introduit des pratiques alternatives dans l'accompagnement des publics vulnérables et de nouveaux maillages partenariaux. Il cherche à les mettre en pratique en étant innovant dans les outils, dans les produits proposés et dans les méthodes, pour toujours mieux répondre aux attentes et offrir un meilleur service. Au travers de cette cellule transversale, SOLIHA Provence affirme ainsi sa volonté de rechercher en permanence l'innovation et l'expérimentation au service des personnes démunies et vulnérables.

QUI SOMMES-NOUS ?

NOS STRUCTURES DEDIEES

■ SOLIHA PROVENCE S'EST DOTÉE DE STRUCTURES DÉDIÉES COMPLÉMENTAIRES



AU 31/12/19 : 43 logements

SOLIHA AIS est une agence immobilière sociale qui a pour objet l'activité d'intermédiation et de gestion immobilière locative de logements, sur le territoire de la région Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, en partenariat avec l'association SOLIHA du territoire concerné. Ainsi, elle assure un service de prospection et de gestion locative qui lui permet de :

- Rechercher des logements auprès des propriétaires privés, des collectivités locales, des organismes d'HLM, etc.
- Exercer toutes opérations de gestion locative entre le propriétaire et l'occupant.

Elle agit dans le cadre juridique des mandats de gestion.



L'entreprise d'insertion de SOLIHA Provence

Dans le cadre du développement et de la diversification de ses activités au bénéfice de ses publics cibles, SOLIHA Provence s'interroge depuis plusieurs années sur l'opportunité de développer des projets d'insertion par l'activité économique en complément de ses actions actuelles. C'est ainsi que Bâtitruck est né le 23 mai 2019.

Bâtitruck est une entreprise générale du bâtiment pour les travaux de second œuvre de rénovation qui permet d'œuvrer à la réinsertion professionnelle et sociale de publics éloignés de l'emploi et notamment les femmes.

Les activités de Bâtitruck portent notamment sur les travaux d'isolation thermique et phonique, de revêtement intérieur, de cloisons intérieures, de menuiseries intérieures et extérieures, de ventilation et des autres travaux de finition.



AU 31/12/19 : 203 logements

SOLIHA Méditerranée Bâtitisseur de Logement d'Insertion est une société anonyme coopérative interrégionale dont l'objectif est d'assurer le portage d'opérations immobilières à caractère social au profit d'adhérents SOLIHA coopérateurs. Dans nos régions, les besoins en logements d'insertion sont importants. Aux côtés du monde HLM qui prend largement sa part, notre coopérative SOLIHA Méditerranée BLI, a vocation à intervenir à une autre échelle, celle du cas par cas. Bénéficiant d'un agrément ministériel, elle peut agir sur une production diversifiée (acquisition amélioration, VEFA, usufruit locatif social...). Cette coopérative est ouverte à l'ensemble des associations qui, par l'intermédiaire de leur fédération, peuvent bénéficier gratuitement de ces services.



LES CHIFFRES CLEFS SOLIHA Provence en 2019 c'est :



129

salariés

(105 en 2018 et 94 en 2017)



10 688

ménages accompagnés

(5170 en 2018 et 4838 en 2017)



plus de 12 millions

de travaux générés
soit environ 200 emplois ETP
(26 en 2018 et 20 en 2017)



1 440

Logements améliorés ou adaptés
dans le parc privé
(1325 en 2018 et 937 en 2017)



1070

nouvelles solutions de relogements
(569 en 2018 et 494 en 2017)



1 994

Logements gérés
(contre 1444 en 2018 et 1287 en 2017)



17 090 531 €

de produits d'exploitation
(11 618 060 en 2018 et 11 284 400 en 2017)

SOLIHA Provence gère 1994 logements répartis sur les 4 départements du 13, 04, 84 et 06 et sur 2 typologies de parc :
678 logements en propriété propre / 1316 logements pour le compte de tiers

L'année 2019 est marquée par une forte croissance des effectifs de SOLIHA Provence,
notamment en lien avec la MOUS relogement Marseille.

Soucieuse de toujours mieux répondre aux attentes des personnes en difficulté, SOLIHA Provence s'adapte et affine ses dispositifs pour répondre de manière la plus fine aux besoins des plus démunis.



PÔLE ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES

Le pôle accompagnement des personnes œuvre au quotidien pour déployer des actions pour l'accès et le maintien durable dans le logement. Il intervient aussi pour le compte de bailleurs ou de collectivités sur des missions spécifiques, comme du relogement, ou encore pour mener des actions de sensibilisation individuelles ou collectives sur divers champs : gestes verts, gestion du budget, droits et devoirs du locataire, accompagnement social.

Les 60 salariés aux multiples compétences de ce pôle ont ainsi accompagné en 2019 plus de 10688 ménages.

■ ACCOMPAGNER ET RELOGER LES MÉNAGES ÉVACUÉS DE MARSEILLE

Cette année a bien entendu été marquée par la mission confiée par la ville de Marseille et l'Etat à SOLIHA Provence pour prendre en charge le relogement des personnes évacuées de leur immeuble.

Ainsi, dans le cadre de la mission MOUS qui lui a été confiée le 10 décembre 2018, une équipe composée de 22 collaborateurs a réalisé les missions suivantes durant un an :

- Accueil de plus de **4630** personnes sur le site de l'Espace d'Accueil des Populations Evacuées (EAPE) par les équipes de SOLIHA Provence
- 584 ménages relogés par la MOUS
- Ameublement de plus de 500 logements
- Préparation et animation de 19 comités de pilotage et participation à de nombreuses rencontres (charte relogement, ARHLM, ARS, écoles, collectifs, associations...) Cette mission a mis en avant la capacité de SOLIHA Provence à répondre au mieux et dans l'urgence au relogement de nombreuses familles, avec un accompagnement adapté à chaque situation.



PASCAL GALLARD

directeur de l'ARHLM PACA Corse, revient sur une collaboration inédite de plusieurs acteurs face au « drame de la rue d'Aubagne ».



■ Nous sommes le 5 novembre, les deux immeubles se sont effondrés. Quel est le premier réflexe des autorités ?

L'un des premiers réflexes fut d'appeler « au secours » les organismes Hlm. Or, ce ne sont pas forcément ceux qui ont les moyens de réponse les plus adaptés. Les bailleurs sociaux, clairement, sont mandatés pour faire du logement permanent pas du logement temporaire et rapide, dans l'urgence. Pour attribuer un logement Hlm, la loi définit un protocole à respecter. Une commission d'attribution examine le dossier de Monsieur X et décide s'il peut entrer dans le logement ou non. Face à cette situation d'urgence et pour organiser un dispositif dérogatoire, à la demande de l'Association régionale, une mission de Maîtrise d'œuvre Urbaine et sociale était confiée à SOLIHA Provence pour sous-louer des logements aux ménages évacués. Le Préfet délégué pour l'égalité des chances adressait un courrier aux bailleurs sociaux marseillais qui donnait une base légale à sa demande. Dans cette lettre du 20 décembre, il sollicitait « la mise à disposition de logements sociaux [à la Mous] afin de permettre le relogement temporaire ou permanent des personnes évacuées. Parallèlement, le Préfet de Région avait sollicité le même engagement d'Action Logement et du Département, tous deux réservataires de logements sociaux

■ Selon vous, SOLIHA Provence était un partenaire clé à ce moment-là ? En pleine crise ?

SOLIHA Provence a su réunir réactivité et adaptabilité. Deux critères majeurs en situation de crise. Les bailleurs ont mis à disposition de nombreux logements. Il a fallu au fil du temps affiner la nature des besoins. Quel type d'appartements ? Quelle localisation ? Etc.

Nous avons souhaité que SOLIHA Provence dise dans les 15 jours « nous prenons le logement » ou « nous ne le prenons pas ». Dans ce délai, très court et c'est là où j'ai été étonné de la très grande réactivité de SOLIHA, l'association devait : visiter un logement, analyser sa localisation, sa taille, trouver un ménage qui pouvait correspondre, faire l'état des lieux, la remise des clefs, meubler le logement parce que les ménages n'avaient que leurs valises, leurs vêtements, ils ont dû partir précipitamment et tout laisser...

■ Quels étaient les liens entre les bailleurs sociaux et SOLIHA Provence ?

Les bailleurs sociaux et SOLIHA se connaissaient déjà, mais là c'était un autre challenge. Il fallait établir des relations avec potentiellement une quinzaine de bailleurs. Et chacun a sa façon de procéder lors d'une remise des clefs, lors d'un état des lieux, etc. Il fallait donc rapidement identifier un référent dans chaque organisme Hlm. SOLIHA n'a pas eu d'autre choix que de s'adapter à chaque bailleur, là encore, une très grande réactivité et adaptabilité : ils ont réussi.

Par ailleurs, une fois par mois, nous faisons le point notamment grâce aux indicateurs fournis par SOLIHA. Quotidiennement, les équipes de SOLIHA fournissaient un tableau qui permettait de connaître le nombre de logements mis à disposition, le nombre de ménages qui avaient pu être relogés, le nombre de ménages qui avaient pu retrouver leur domicile etc... Des indicateurs et des données très importants et fournissant une

véritable traçabilité des situations.

Ce suivi en temps réel nous a permis de constater l'intelligence et l'adaptation permanente de ce partenariat. Finalement, une mobilisation et une collaboration inédites.

■ Où en est cette collaboration aujourd'hui ?

Chaque fois que nécessaire, avec SOLIHA, nous organisons des séances de travail avec les bailleurs pour traiter les questions importantes. La dernière réunion en novembre 2019 nous a permis de décider comment procéder pour les ménages dans l'impossibilité de réintégrer leur logement d'origine.

Il fallait envoyer aux ménages et aux partenaires ce message précis : le relogement en Hlm n'est pas un droit acquis ni pour le ménage dont l'immeuble est en arrêté de péril, ni pour le propriétaire. Ce n'est pas une dispense pour le propriétaire de faire des travaux. En définitive, trois types de situations sont examinées pour envisager le relogement permanent dans un logement social : logement d'origine acquis par la puissance publique, frappé d'interdiction définitive d'habiter ou non réintégré.

■ Pour conclure ?

SOLIHA Provence et les bailleurs sociaux, ont une vraie complémentarité. D'un côté un atelier, un travail de dentelle : adaptation à la personne et accompagnement individualisé, connaissance des dispositifs. De l'autre, une usine : dédiée au traitement de masse.

SOLIHA Provence identifie l'offre de logement qui correspond à un ménage, analyse avec précision le besoin, met en place un accompagnement afin d'aider la famille à entrer dans le logement. Elle meuble ensuite le logement. C'est clairement un travail de précision que. Les organismes HLM ne peuvent pas faire, Au vu de son expertise, de ses compétences et du professionnalisme de ses équipes SOLIHA Provence était sans doute le meilleur partenaire.

PARALLÈLEMENT, LE PÔLE ACCOMPAGNEMENT ORGANISÉ AUTOUR DE DIFFÉRENTS SERVICES A POURSUIVI SES ACTIONS :

■ ACCOMPAGNER LES MÉNAGES VERS L'AUTONOMIE AVEC LES MESURES ASELL

L'accompagnement socio-éducatif lié au logement (ASELL) est une mesure visant à accompagner les ménages vers l'autonomie, dans le cadre de l'accès ou du maintien dans un logement.

Ces mesures individuelles, sur l'ensemble du département, s'appuient sur la libre adhésion des personnes, ainsi que sur un projet social partagé : permettre aux ménages d'être acteurs de leur propre changement.

Cet accompagnement permet aux familles de trouver une solution de logement adapté, d'être soutenues tout au long de l'accès à un logement identifié, ou dans le cadre du maintien au sein de leur propre logement.

Le travailleur social accompagne le ménage dans les démarches administratives et de gestion budgétaire et mobilise tous les moyens existants afin de résorber un endettement locatif, voire des situations de surendettement.

Pour mener à bien ces objectifs, la mesure s'inscrit sur une durée de 6 à 12 mois. Un renouvellement jusqu'à 18 ou 24 mois est possible.

L'atout majeur de cet accompagnement de proximité réside dans la disponibilité du travailleur social : écoute, conseils, suivi et visites régulières à domicile.

L'année 2019 a été marquée par une rencontre avec le Département, afin de travailler sur les bilans écrits que nous leur devons et redéfinir les attentes de celui-ci. Toute l'équipe a ainsi été formée et des échanges constructifs ont permis une prise de recul et l'amélioration de la qualité des rendus.

MARIE-PIERRE YOUSOUF

est cadre technique et social au sein du Département des Bouches-du-Rhône (service Accompagnement et Protection des Majeurs). En charge des dispositifs ASELL, elle a mis en place en 2019 un travail d'échange et de collaboration avec les travailleurs sociaux de SOLIHA Provence.

■ En quoi consistait ce travail de collaboration et d'échange ?

La prise de décision du conseil départemental pour la mise en place de mesures ASELL est établie sur la base des écrits professionnels que nous recevons. Aussi il nous semblait important de revenir sur les attendus du Département en lien avec la réglementation. L'objectif étant d'exposer aux travailleurs sociaux de quelles informations nous avons besoin afin que lors de la rédaction de leurs écrits les éléments propres à la prise de décision y figurent.

■ Qu'est-ce qu'un « écrit professionnel » ?

Un écrit professionnel, c'est ce que va nous adresser le travailleur social. C'est un document dans lequel, outre un volet administratif, on retrouve une évaluation sociale de la famille rencontrée. C'est essentiellement sur ce volet que nous avons travaillé étroitement. En

effet, le travailleur social doit nous faire remonter uniquement les éléments qui nous aideront dans notre prise de décision et certaines données sont incontournables, d'autres relèvent de l'échange entre le travail social et le ménage et ne nous regardent pas.

■ Pourquoi était-il nécessaire de mener ce travail d'échange ?

Il est toujours important de pouvoir échanger sur nos attentes respectives et sur la meilleure façon de faire remonter l'information pour favoriser les prises de décisions. Le travail est ainsi optimisé. Se rencontrer de visu permet un échange très constructif et je souhaite pouvoir renouveler cela au moins une fois par an. C'est aussi une attente des 45 associations avec lesquelles nous travaillons, dont SOLIHA Provence.

C'est une manière aussi de redonner des lettres de noblesse à ces écrits professionnels émanant des travailleurs sociaux qui sont indispensables pour nous permettre de mettre en œuvre les mesures ASELL.

Ces moments d'échanges sont riches et appréciés et nous permettent d'optimiser nos modes de faire.

■ En 2019, dans le cadre du FSL, 368 ménages ont été accompagnés en ASELL :

- 206 ASELL généralistes
- 93 ASELL spécifiques 13 Habitat
- 69 ASELL renforcées pour la prévention de l'expulsion domiciliaire

■ Par ailleurs, 54 ménages ont été suivis dans le cadre de conventions directes :

- ERILIA : 13 ménages
- 3F SUD : 5 ménages
- Action Logement : 32 ménages
- RTM : 4 ménages

Ainsi, en 2019, 422 ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans leur logement ont été accompagnés individuellement par les travailleurs sociaux du service ASELL.

■ ACCOMPAGNER LES MÉNAGES DANS LEUR CADRE DE VIE ET AU SEIN DE LEUR LOGEMENT : LA SPÉCIFICITÉ DU SERVICE INGÉNIERIE SOCIALE ET URBAINE (ISU)

De nombreux dispositifs constituent l'activité du service ISU, qui s'articulent autour de l'accompagnement des habitants dans leur cadre de vie et au sein de leur logement.

Les Actions Sociales et Collectives (ASC), réalisées auprès des bailleurs HLM ; qui permettent à l'issue d'un diagnostic de territoire de favoriser l'accès et/ou le maintien des locataires dans le logement ; de mettre en œuvre la médiation et/ou la négociation avec les bailleurs ; et de réaliser des actions collectives



thématiques.

Les Maitrises d'Œuvres Urbaines et Sociales (MOUS) permettent lors de projet de réhabilitation (démolition / reconstruction) de soutenir le commanditaire lors de différentes phases, le diagnostic auprès des habitants ; la définition du plan de relogement ; l'accompagnement durant le processus de relogement.

Les Maitrises d'Œuvres Sociales (MOS) sont réalisées pour le compte de bailleurs sociaux et ont pour but de permettre la bonne réalisation des travaux en milieu occupé. Elles représentent une interface entre les entreprises, les maitres d'œuvres, les maitres d'ouvrages et les habitants. Elles ont parfois une dimension énergétique lorsque les rénovations portent sur l'amélioration de la performance énergétique (**MOSE**).

Pour le service ISU, 2019 c'est une nouvelle MOS à Aix-en-Provence sur le patrimoine de Pays d'Aix Habitat, à Gardanne avec 13 Habitat et un diagnostic réalisé dans le cadre d'une MOUS à Port-de-Bouc sur le patrimoine de 13 Habitat. La MOS réalisée auprès de Mistral Habitat à Cavillon dans le Vaucluse marque ce fort développement territorial.

Les durées d'intervention auprès des ménages sont variables et dépendent de la nature de la mission. De quelques semaines dans le cadre d'un diagnostic social, à plusieurs années s'il s'agit d'une Action Sociale Collective.

1566 ménages, principalement logés au sein du parc social ont été accompagnés en 2019.

■ « L'ACCOMPAGNEMENT GLOBAL COORDONNÉ AUTOUR DU LOGEMENT » (AGCAL)

L'accompagnement social, proposé au sein du dispositif « Accompagnement Global Coordonné Autour du Logement » (AGCAL), s'étend sur le département des Bouches-du-Rhône et s'est diversifié depuis quelques années afin de promouvoir l'accès au logement et une insertion durable.

Dans le cadre de **l'intermédiation locative**, les publics spécifiques (sortants de prison, personnes ayant des troubles psychiques, personnes accompagnées dans le cadre de la résorption de bidonville ainsi que des personnes ayant connu un long parcours de rue) sont suivis au travers d'un contrat de location-sous location pour une durée maximum de 3 ans. Dans certains cas un glissement de bail peut être réalisé au profit du sous locataire en place.

Accompagnements des publics des Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS). Orientés par le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation 13 (SIAO) pendant 12 mois (renouvelable 1 fois) en vue d'un bail glissant.

L'Hébergement de **Personnes Placées Sous Main de Justice (PPSMJ)** dont la fin de peine est effectuée « hors les murs » du centre de détention dans un logement proposé par SOLIHA Provence pour une durée de 6 mois (renouvelable), en partenariat avec une immersion liée à l'emploi sur un chantier d'insertion et un accompagnement judiciaire assuré par le Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation (SPIP).

L'accompagnement des locataires dans le cadre d'un **mandat de gestion proposé à des bailleurs** géré par une agence immobilière sociale

Et enfin, l'activité d'un **accueil de jour à Tarascon** - mission unique au sein de SOLIHA Provence.

Le volet « Culture » est de plus en plus développé afin que chaque personne accompagnée retrouve une place citoyenne.

Ainsi a été organisée une journée sur l'île du Frioul qui a rassemblé 8 personnes et a permis un moment de partage et de convivialité. Pique-nique partagé sur la plage, chacun ayant apporté sa spécialité. En début d'après-midi les enfants ont participé à une chasse aux œufs en chocolat cachés dans la calanque. Enfin, nous avons repris le sentier de randonnée et fini notre journée par une halte sur la terrasse d'un café sur le port du Frioul pour manger une glace. Lors de cette première sortie, les participants ont émis le souhait de visiter aussi le château d'If.



L'activité en chiffres :

■ 78 mesures IML

Personnes placées Sous-Main de Justice (PPSMJ) : 14 personnes identifiées sur le dispositif

- 10 personnes logées
- 4 en attente de logement/demande aménagement de peine en cours

MRB (Mission Résorption des Bidonvilles) : 23

Psy (Pers souffrant de troubles Psychiques) : 12

ADL (Accès Direct au Logement - Personnes avec un parcours de rue) : 12

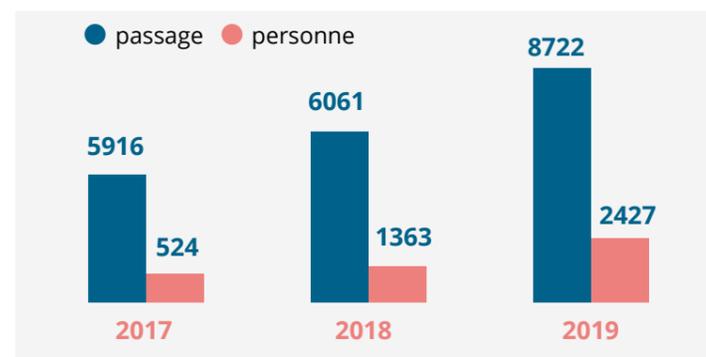
Nouvelles mesures ADL : 15

- **6 places financées CHRS Tarascon** 7 ménages accompagnés en 2019

- **7 places PPSMJ (hébergement)** 14 personnes accompagnées dans le cadre de leur placement extérieur sur Arles, Tarascon et Châteaurenard en 2019

Durée moyenne des accompagnements dans le cadre du placement extérieur : 7 personnes entre 0 à 6 mois et 6 personnes entre 6 à 12 mois.

- **Accueil de jour Tarascon** En 2019, ouvert du lundi au vendredi de 8h30 à 15h, un lieu d'accueil inconditionnel et divers services : 8510 collations, 710 douches, 217 bons de lavages 20 bons d'achat, 14 bagageries ; 175 RDV sociaux assurés lors des 2 permanences.



■ L'ACCOMPAGNEMENT VERS ET DANS LE LOGEMENT (AVDL)

*« Le logement ça change tout, on a toujours des problèmes, mais on les gère différemment »
déclare Monsieur B.*

Ce service participe à l'insertion par le logement des personnes en grandes difficultés sociales ou économiques. Il s'inscrit en soutien à la politique de l'Etat concernant la mise en œuvre du droit au logement opposable. Le service logement d'abord met en œuvre l'accompagnement vers et dans le logement de ménages

déjà reconnus prioritaires au titre du DALO et effectués également des visites techniques pour permettre d'identifier les logements impropres à l'habitation, afin de prioriser le recours DALO des ménages.

Chiffres FNAVDL :

149 ménages orientés pour un accompagnement social.
68 ménages relogés en 2019.

Diagnostic social expérimental mis en place en 2019

La Métropole s'est engagée dans la démarche du Logement d'abord avec une expérimentation de 15 mesures IML pour des ménages qui se retrouvent en première rupture de logement.

Coordonné par le SIAO 13, les ménages concernés, qui contactent pour la première fois le 115, dont

l'hébergement par des tiers, (famille, amis) n'est plus possible, sont en sortie sèche de structures (service de soins, milieu carcéral, ASE) sont identifiés par le SIAO 13 et orientés vers SOLIHA Provence pour un accès direct à un logement autonome « sans prérequis » (plan quinquennal pour le logement d'abord) associé à un accompagnement pluridisciplinaire, global, adapté et articulé au projet résidentiel du ménage.

La finalité étant une autonomisation des ménages accompagnés et ainsi éviter qu'une première rupture ne génère un parcours d'errance où le ménage enchaîne les prises en charge en structure d'hébergement sans solution de logement pérenne avec le risque d'une précarisation des situations de vie.



CAROLINE MARTINEZ

de stéréotypes. Certains nous ont même dit que le mandat de gestion n'était pas ciblé sur l'accompagnement. Or, c'est tout le contraire.

■ **C'est à ce moment-là que vous décidez de communiquer sur cet outil ?**

Oui, nous avons commencé à promouvoir l'outil de mandat de gestion, il y a un an. Il fallait commencer à informer davantage sur le dispositif mais aussi combler les lacunes. Le mandat de gestion est un outil d'accompagnement. Nous avons également mis en place un fonds de sécurisation car le mandat de gestion n'a pas de couverture sur les risques de dégradation locative.

SOLIHA Provence nous a demandé s'il avait été envisagé de produire une plaquette de communication. Nous avons très rapidement accepté de travailler avec ses équipes sur cette plaquette et sur la communication du mandat de gestion.

■ **Pourquoi collaborer avec SOLIHA Provence ?**

SOLIHA Provence a été l'un des premiers opérateurs à déposer sa carte immobilière pour faire du mandat de gestion dans la région. Ils ont un message très concret à faire passer. Cette activité est quand même assez timide dans la région PACA. Elle se développe dans les Alpes Maritimes. Mais sur notre territoire, SOLIHA Provence est l'acteur le plus à même de communiquer sur le mandat de gestion.

Nous sommes en cours de réalisation d'une plaquette d'une ou deux pages pour expliquer les avantages de l'IML - mandat de gestion. Cette plaquette sera à destination des opérateurs et des bailleurs. Il s'agira notamment de présenter les aides qui peuvent être apportées aux bailleurs et les nombreux avantages du mandat de gestion.

■ **Pourquoi opter pour un mandat de gestion et pas une location-sous-location ?**

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan quinquennal Logement d'abord, il est impératif de développer ce type de mode de gestion. Les deux outils sont utiles. Il faut quand même préciser qu'il y a presque autant d'avantages dans le mandat de gestion que dans la location-sous-location, si ce n'est plus...

Sur 2451 logements, il nous a été demandé de faire 50% de mandats de gestion. Pour être tout à fait transparente, c'est notamment parce que l'activité de mandat de gestion est moins chère et que le coût régional sur l'IML était assez élevé : 2200 euros la place.

Dans le cadre de notre activité, nous avons donc voulu mettre en place des mandats de gestion mais nous nous sommes rendu compte que les opérateurs avaient un manque de connaissances sur le sujet et que le mandat de gestion souffrait



LE PÔLE DÉVELOPPEMENT ET INNOVATION SOCIALE

POUSSER SOLIHA PROVENCE À ÊTRE FABRIQUE DE SOLUTIONS POUR INVENTER DE NOUVEAUX CONCEPTS

Le pôle développement et innovation sociale est présent au sein de SOLIHA Provence depuis 6 ans maintenant. Dire que ce pôle a participé à développer en interne une vision différente à la fois pratique mais aussi théorique des accompagnements et des dispositifs, est une réalité. L'année 2019 a vu de grands projets se concrétiser pour SOLIHA Provence tels que le projet Mineurs Non Accompagnés, l'entreprise d'insertion BâtiTruck ou le développement dans le cadre de 10 000 logements HLM accompagnés du projet « toit, moi et les autres : apprendre le vivre ensemble » avec LOGEO Méditerranée devenu 3F Sud depuis. Ce ne sont pas les seuls mais les plus emblématiques.

Ainsi, nous sommes conventionnés pour 15 années par le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône pour la protection de jeunes mineurs non accompagnés, notre entreprise d'insertion nous introduit dans le secteur de l'Insertion par l'Activité Economique (IAE) et le projet avec 3F Sud dans celui en construction du monde de l'autisme. Ce ne sont pas les seuls projets poursuivis mais ceux-là sont aboutis !

Ce pôle peut être considéré comme un laboratoire itinérant, qui butine partout et surtout, pas que pour lui ! L'intérêt d'un tel service est bien qu'il intéresse la transversalité et l'ensemble des métiers de SOLIHA Provence.

Ce pôle est à géométrie variable et ne rend compte de son activité qu'à travers quelques actions serait terriblement réducteur !

Une liste à la Prévert..... qui finalement n'en est plus une !

Nous œuvrons à un projet en direction des Electro et chimico sensibles. Nous nous sommes déplacés à Genève et à Zurich et avons rencontré à la fois des professionnels et des personnes concernées et sommes en partenariat étroit avec l'association AZB à Valence qui nous a invité à intervenir à son Assemblée Générale qui s'est tenue en zone blanche à Gigors et Lozeron

Le Pôle Développement et Innovation Sociale est actif et représente SOLIHA Provence et l'Union Régionale en tant qu'administrateur de fédération, de groupement, d'association : URIOPSS, GCSMS coopération Marseillaise en santé mentale et logement, Maison des Adolescents de

Salon de Provence Nord.

Nous sommes aussi présents sur des thématiques comme celle de l'accompagnement social ou des pensions de familles lors des comités stratégiques nationaux organisés par la Fédération SOLIHA.

Le développement de l'Intermédiation locative, Bouches-du-Rhône, Alpes de Haute Provence, et l'accroissement des mesures est un fait du pôle pour le pôle accompagnement des personnes qui le met en œuvre.

2019 a été l'année de poursuite des accompagnements globaux en logement des familles réfugiées réinstallées ou des ménages sortants de CADA.

Le mois de juin fut prolifique en termes d'agrément notamment pour l'entreprise d'insertion, BâtiTruck ainsi que le dispositif Mineurs non accompagnés. Ces 2 missions propulsent SOLIHA Provence dans un univers nouveau où tout est à construire et à adapter. Ce changement de paradigme a des conséquences intéressantes pour une grande partie du personnel et nous constatons que la transversalité s'opère par la montée en compétence et la transmission de savoir à travers la présentation des différentes actions.

L'action 10 000 logements HLM accompagnés avec LOGIREM et 3 F SUD, se poursuit avec en perspective un déploiement potentiel avec Pays d'Aix habitat et Marseille Habitat.

Un pan important de notre activité s'est aussi réalisée dans le domaine de la santé mentale, de l'autisme, nous finalisons les dispositions de consortium pour le projet d'expérimentation national d'alternative à l'incarcération, et entretenons toujours un lien avec le lieu de répit avec qui nous avons mené une recherche pour la CNSA en nous rendant à Berlin, en Finlande et à Paris pour la restitution de nos recherches.

Nous croyons fermement au Pôle Développement et Innovation Sociale en l'intelligence collective et nous avons poursuivi notre collaboration avec le Lab0 qui a abouti à la création d'un lieu atypique, Coco Velten, où se côtoient entreprises, culture, restauration et résidence hôtelière

à vocation sociale. L'occupation temporaire avec la jeune association Caracol a été un autre sujet d'attention et de liens partenariaux, principalement avec l'APHM, le club de l'immobilier, Euromed, et l'EPF PACA.

Notre appartenance au secteur de l'économie sociale et solidaire nous conduit à mener des actions au service de l'intérêt général telles que le projet Viagévie avec la Banque des Territoires et La Poste.

Notre quotidien se construit au travers de partenariats, de témoignages, il est fait d'animations, de colloques, de réunions, de temps de coordination, et d'organisation.

Pour tout cela, il nous faut : recadrer, soutenir, écouter, entendre, accompagner, **REFLECHIR**, recruter, évaluer, lire, écrire, compter, rendre compte, rendre des comptes, regarder, négocier, informer, participer, élaborer, transiger, relayer, calmer, ordonner, organiser, **PENSER**, aimer, imaginer, clarifier, rencontrer, s'effacer, valoriser, **AGIR**.....

Un fait marquant

Nos auditions....

Mineurs non accompagnés par le Conseil Départemental 13, tant de travail et d'attente, un projet avec une utilité sociale et un objet magnifique.

Situations extraordinaires, logements ordinaires avec LOGIREM, par le Fonds d'Innovation Sociale à Paris. La subvention maximale, les félicitations du Jury, un film pour les lauréats !

Une restitution à Paris pour la **Caisse Nationale Sociale Autonomie** sur nos voyages d'étude en Finlande et à Berlin, notre thème : la crise psychique, moment clef pour garder ou accéder au logement.

Voyage effectué avec des personnes concernées par la maladie, compte rendu collectif

En fait, il y en a 3.....mais il pourrait y en avoir plus, beaucoup plus !

Une activité fournie et intense où le nombre ne fait pas la valeur.....

Les réalisations de l'année 2019

■ MINEURS NON ACCOMPAGNÉS, A qui s'adresse ce projet ?

A 65 garçons mineurs et jeunes majeurs non accompagnés.

Comment les mineurs sont orientés vers le service ?

Les mineurs sont orientés par les services enfance/familles du Conseil Départemental. Les jeunes pourront être admis en journée selon une procédure établie, mais aussi de nuit pour les situations d'urgence.

Les objectifs de la prise en charge :

La prise en charge des MNA dans le service vise au respect de la réglementation sur la protection de l'enfance. Pour cela, nous poursuivons trois objectifs prioritaires :

- Leur protection en tant que mineurs en situation de danger et le respect de leur droit à l'éducation. Il s'agit, en premier

lieu, de les écarter des dangers de la rue et de la situation d'isolement (sans adulte responsables d'eux) dans laquelle ils se trouvent.

- La préparation de leur avenir et de leur vie d'adulte autonome par l'acquisition d'un métier leur permettant l'accès à un emploi et la régularisation de leur présence sur le territoire.

- La mise en place d'un dispositif de prise en charge adaptée à la spécificité de leurs besoins repérée dans l'ensemble des constats que nous avons faits.

Modes d'hébergement :

Afin de mieux répondre à la spécificité et aux besoins de chaque jeune, nous prévoyons trois modes d'hébergement et mettons en œuvre la notion de parcours dynamique.

- Collectif dans un foyer de type MECS
- En appartements diffus
- Dans des familles bénévoles

Les outils mis à disposition de l'accompagnement :

Pour la réalisation de leur projet, les jeunes pourront trouver dans le service les dispositifs suivants **assurés par l'équipe :**

- Un accompagnement éducatif par une équipe spécialisée dans la problématique des MNA.
- La mise en place d'un parcours de soin coordonné, somatique et psychique avec une infirmière et une psychologue.
- Une aide à la régularisation de leur situation administrative avec une assistante de service social.
- Un accompagnement vers la vie autonome quotidienne avec une conseillère en économie sociale et familiale et la maîtresse de maison.
- Un accompagnement vers la formation qualifiante avec un conseiller en insertion professionnelle.
- Une aide aux devoirs scolaires.

Et par des intervenants extérieurs ou des partenariats :

- Une remise à niveau scolaire.
 - Des cours de Français Langue Etrangère (FLE).
 - Des activités culturelles, sportives et de loisirs.
- Si certaines de ces activités se feront en interne, nous souhaitons privilégier l'utilisation de ressources extérieures en partenariat ou en milieu ordinaire à des fins de socialisation et pour que les jeunes puissent tisser un réseau de ressources qu'ils mobiliseront après la fin de leur accompagnement.

■ VIAGÉVIE

ViagéVie est un dispositif territorial et partenarial visant à répondre de manière combinée à plusieurs enjeux sociétaux majeurs dans une logique d'intérêt général :

- L'accompagnement du vieillissement : faciliter le maintien à domicile dans de bonnes conditions de séniors propriétaires de leur bien mais disposant de revenus insuffisants
- L'emploi de proximité : favoriser l'emploi dans les secteurs du service à la personne en faisant émerger une demande solvable et en créant un service d'accompagnement.e.s de référence ».
- La transition énergétique et écologique : requalifier l'habitat urbain ancien et diffus en plusieurs étapes, grâce aux ressources du bouquet puis à l'action de l'opérateur ViagéVie.
- Le logement social : lorsque le logement est libre, remettre le bien sur le marché en favorisant l'installation de ménages solvables mais pas classiquement finançables (vente ou location).
- La mixité sociale : assurer le maintien des séniors dans leur quartier, favoriser l'accession sociale à la propriété, limiter la spéculation immobilière et la gentrification, en lien avec les politiques sociales et territoriales des collectivités (1).

L'objectif est de créer une structure dédiée entre La Banque des Territoires et SOLIHA Provence en vue de réaliser 40 acquisitions sur 2 années et de contractualiser avec la Poste sur l'accompagnements de référence.

SOLIHA Provence est officiellement partenaire de la Banque des Territoires depuis la commission d'engagement du mois de février 2020.

(1) *Viagévie, le viager social intergénérationnel. Un nouveau dispositif pour favoriser le bien vieillir à domicile, COPIL du 7 Juin 2019*



KAREN BOUVET

Directrice
de l'innovation- Incubation-ESS
à la Banque des territoires
revient sur la genèse du projet
ViagéVie et sa mise en œuvre.



La Banque des territoires apporte des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques règlementées. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales.

En PACA, nous avons créé une Direction de l'Innovation- Incubation-ESS pour imaginer et créer de nouvelles solutions privé/public avec et pour nos clients, toujours dans une logique d'intérêt général et d'innovation sociale.

Avec la Ville de Marseille, la Métropole, et l'EPFR on a identifié plusieurs problèmes qui affectent le territoire : le vieillissement, les problèmes de logement, qu'il s'agisse de la réhabilitation de logements anciens diffus, de la hausse des prix dans les centres urbains qui limite la mixité sociale, de la difficulté de jeunes ménages à se loger et des anciens qui souhaitent rester à domicile le plus longtemps possible, des enjeux de la transition énergétique... Ensemble, nous nous sommes dit qu'on pouvait partir du logement comme dénominateur commun de ces questions et de chercher des solutions innovantes.

Depuis deux ans, nous travaillons dans une démarche partenariale pour définir puis prototyper un modèle que nous avons appelé ViagéVie. L'idée c'est de se porter acquéreur en viager auprès de personnes âgées propriétaires pour les aider à vieillir à leur domicile dans de meilleures conditions. Puis, après le décès de la personne occupant le

logement, d'assurer sa remise sur le marché à des conditions favorables pour les jeunes ménages. Et dans l'intervalle, d'assurer la rénovation et l'amélioration des performances énergétiques. On vise le cercle vertueux.

Pour ça, on utilise un mécanisme juridique qui existe depuis la nuit des temps, celui de l'achat en viager, qui présente plein d'avantages : ça permet à la personne âgée de demeurer chez elle si elle le veut/peut, tout en percevant un capital (le bouquet) et un complément de revenu jusqu'à la fin de sa vie (la rente) y compris si elle part en Ephad par exemple.

Son logement est aménagé pour permettre le maintien à domicile dans le temps et un accompagnement de proximité est mobilisé.

■ Pourquoi avoir décidé de faire équipe avec SOLIHA Provence ?

En deux ans de travail partenarial et collaboratif, nous avons défini un modèle économique et juridique pérenne et tout un ensemble de critères et de modalités de mise en œuvre du dispositif ViagéVie. Maintenant, nous voulons le tester en vrai grandeur sur le territoire marseillais. Et pour ça, nous cherchions un opérateur avec une vraie expertise et capable de s'engager avec nous sur un projet qui vise à acquérir au moins 100 logements.

SOLIHA Provence c'est un acteur historique du logement social sur notre territoire, ils connaissent très bien le terrain. Ils interviennent sur de nombreux champs qui nous intéressent pour ce projet, bailleur social, gestion locative sociale, réhabilitation de logements, adaptation au vieillissement et transition énergétique... et ils ont un vrai savoir-faire reconnu dans le logement en diffus, c'est un point vraiment déterminant.

Et puis, l'équipe ViagéVie a trouvé chez SOLIHA Provence des personnes qui partagent nos valeurs. Je parle bien sûr de l'engagement pour l'intérêt général et de la fibre sociale, mais aussi de l'envie d'innover y compris dans la recherche de nouveaux modèles économiques en faveur des plus fragiles, d'inventer de nouvelles solutions, d'agir pour le changement.

■ Comment ce partenariat s'est-il organisé ?

Nous ne voulions pas un prestataire, nous cherchions un partenaire. Et c'est aussi ce qui intéressait SOLIHA Provence. C'est pour cette raison que nous sommes partis sur la création d'une « co-entreprise ». La Banque des territoires sera majoritaire mais SOLIHA sera aussi au capital. Et dans un deuxième temps, nous chercherons ensemble des co-investisseurs qui ont envie d'embarquer avec nous.

Cette co-entreprise locale, c'est un démonstrateur. Nous allons la doter des moyens d'acquérir dans un premier temps une quarantaine de logements et de mettre en place l'accompagnement humain. On travaille aussi avec La Poste

sur ce sujet de l'accompagnement, car ils ont déjà démontré un vrai savoir-faire avec leur offre « Vivre à domicile », tout comme SOLIHA Provence. Notre objectif, c'est bien de parvenir à associer ces savoir-faire.

C'est vraiment une expérimentation dans une logique d'innovation. Ensemble, nous mettons des moyens, nous partageons nos expertises et nous évaluons les résultats. Si ça marche, on montera en puissance. Si on se rend compte que ça ne fonctionne pas, on arrêtera.

Un autre sujet qu'on va expérimenter avec SOLIHA Provence, c'est la phase aval du dispositif : Après le décès d'une personne, l'objectif est de remettre le logement sur le marché, sans fluctuation pour permettre à des jeunes ménages d'y accéder. Il y a plusieurs manières de procéder, et SOLIHA Provence a forcément un rôle à jouer, par exemple en rachetant les logements pour les intégrer à leur parc social et les louer. Il y a une chaîne à construire sur l'ensemble des étapes du dispositif, et toute l'expertise de SOLIHA Provence dans le logement social peut trouver à s'exprimer dans ViagéVie. En même temps, c'est une vraie piste de développement d'activité pour SOLIHA Provence, et si ça fonctionne, ça peut aussi être dupliqué dans tout le réseau SOLIHA.

■ Où en êtes-vous aujourd'hui ?

Le comité national d'engagement de la Banque des territoires a donné son accord pour une première tranche d'investissement de 40 logements dans le cadre d'une co-entreprise. Pour le moment, nous sommes en train de lever les réserves comme on dit dans notre jargon finaliser la création de cette société, le transfert des fonds et la mise en place des procédures d'acquisition et de gestion. Si tout se passe bien, nous commencerons à acquérir des logements dès cette année.

En parallèle, nous continuons à travailler avec l'ensemble de « l'écosystème ViagéVie », dont fait maintenant partie SOLIHA Provence, car il y a beaucoup de sujets à explorer en parallèle, et mon enjeu, en tant que Directrice Innovation et Incubation, c'est d'amener des partenaires d'horizons et d'expertises disciplinaires très différentes mais indispensables chacune pour répondre aux besoins, à collaborer pour assembler toutes les briques composant la solution et arriver à une offre complète, généralisable, que nous pourrions proposer à d'autres collectivités.

■ « TRUELLES ET PINCEAUX », OUPS NON ... BÂTITRUCK

BâtiTruck ou une entreprise d'insertion bâtiment second œuvre.....

Dans le cadre du développement et de la diversification de ses activités au bénéfice de ses publics cibles, SOLIHA Provence s'interroge depuis plusieurs années sur l'opportunité de développer des projets d'insertion par l'activité économique en complément de ses actions actuelles. Œuvrer à la réinsertion professionnelle et sociale est partie intégrante des gènes de SOLIHA Provence qui faisait déjà de l'auto-réhabilitation accompagnée dès 1937.

C'est ainsi qu'en 2018, 12 salariés de SOLIHA Provence issus de l'ensemble des métiers et services de l'association se sont mobilisés pour travailler sur ce projet. C'est ce collectif qui a imaginé et formalisé ce projet d'Entreprise d'Insertion.

Le 23 mai 2019, BâtiTruck est née. Ses activités porteront notamment sur les travaux d'isolation thermique et phonique, de revêtement intérieur, de cloisons intérieures, de menuiseries intérieures et extérieures, de ventilation et des autres travaux de finition (peinture, pose des revêtements muraux et de sols,...). Cette structure permet d'œuvrer à la réinsertion professionnelle et sociale de publics éloignés de l'emploi. BâtiTruck a reçu un avis favorable de la CDIAE (Commission Départementale Insertion Activité Economique) en juin 2019. Plus de 10 personnes vont être embauchées.

Les déterminants de la santé que sont le logement, l'emploi, les liens sociaux et familiaux, les transports, la culture, etc.. concernent directement notre public et c'est bien d'un projet de société dont nous devons parler et non juste d'un développement supplémentaire dans l'activité de SOLIHA Provence.

Le penser comme cela serait une erreur funeste qui engluerait le projet par manque d'ambition. Cela n'enlève rien les freins à la mise en œuvre, mais la co-construction partenariale est un atout qui nous permettra ainsi cette levée au bénéfice de tous car ne nous leurrons pas, l'emploi aujourd'hui est en pleine mutation et peu peuvent dire ou savoir ce qu'il en sera demain pour chacun !

Le rôle de la conseillère en Insertion professionnelle sera essentiel dans cette levée des freins à l'employabilité complété en cela par l'encadrant.



ARNAUD BREZUN

Fondateur et dirigeant du cabinet de conseil Yseo



■ Vous êtes intervenu en tant que consultant pour SOLIHA Provence. Quel était l'objectif au départ ?

Suite à un appel d'offre de France Active, j'ai d'abord accompagné SOLIHA Provence dans le cadre d'un DLA (Dispositif Local d'Accompagnement).

L'objectif était double : travailler sur l'opportunité pour SOLIHA de développer une activité d'insertion par l'activité économique et utiliser la démarche pour réaffirmer et consolider la place et le rôle de la cellule « développement et innovation » dans l'animation des équipes et le déploiement d'une méthodologie et d'une capitalisation d'expérience applicables aux futurs projets.

A l'issue de cette première étape, le projet BâtiTruck était né. Restait à préparer sa mise en œuvre opérationnelle, sa validation par le Conseil d'Administration et par les financeurs. Ça a été l'objectif de la deuxième phase de mon accompagnement, réalisé en binôme avec Christine Charnay.

■ Une démarche collective ?

Dès l'origine, nous avons pris le parti d'animer une démarche collective et transversale. 12 salariés de SOLIHA Provence ont bien voulu se prêter à l'exercice (merci à eux !), sous l'oeil bienveillant et exigeant d'un comité de pilotage. Au cours de 7 séances de travail collectives - et en utilisant les outils de l'intelligence collective - chacun pu contribuer à l'élaboration du projet BâtiTruck en se nourrissant des idées, du point de vue et de l'expertise de tous.

■ Que reprenez-vous de cette collaboration ?

Ce projet a été pour moi une belle illustration de la capacité de SOLIHA Provence à innover et ré-interroger son organisation au service de l'insertion et des publics les plus fragiles.

J'en garde en souvenir la formidable dynamique des équipes de SOLIHA Provence et la richesse de la diversité des profils. Mais aussi beaucoup de rire conjugué à une forte implication de tous.



TONY MAZIER

Chef de service Insertion par l'Activité Economique à la DIRECCTE PACA (13).



L'entreprise d'insertion de SOLIHA Provence, BâtiTruck est toute jeune. Elle a été créée en 2019 et le dossier permettant de bénéficier de subvention de la Direccte a été déposé le 10 mai 2019. A l'origine une idée : accompagner vers l'emploi au travers d'une entreprise d'insertion par l'activité économique des publics sans emploi. Vint ensuite le temps du projet coconstruit avec plusieurs salariés de SOLIHA Provence pour aboutir à la création de BâtiTruck. Tony Mazier, revient sur cette idée qui « a tout de suite plu ».

■ Quel est votre rôle au sein de la DIRECCTE PACA ?

Je suis chef de service Insertion par l'Activité Economique. Concrètement, j'ai dans mon portefeuille une centaine de structures. Tous les ans

■ ALTERNATIVE À L'INCARCÉRATION

A l'initiative de Médecins du Monde une étude de faisabilité d'un programme réduisant les incarcérations pour des malades psychiatriques a été réalisée de novembre 2011 à novembre 2012 par Claude Olivier Doron.

Une seconde étude, réalisée sur le corpus des comparutions immédiates de l'année 2016 à Marseille, a montré que les personnes cumulant précarité résidentielle et troubles psychiatriques déférées en comparution immédiate ont plus de risque, en comparaison avec des prévenus ne présentant qu'une seule difficulté ou aucune, de faire l'objet d'un mandat de dépôt à l'issue d'une comparution immédiate à délit équivalent. Une fois incarcérées, elles se retrouvent par ailleurs sans capacité d'aménagement de peine du fait de l'absence de garantie de représentation et de poursuite des soins.

pour développer les insertions, nous lançons des appels à projet à destination de tous les porteurs de projet. Pour y répondre, il faut être prêt à monter les gens en compétences, à les remettre à l'emploi. Tout au long de l'année, j'ai plusieurs acteurs qui me contactent. Aussi bien des petites associations que des acteurs du monde économique. Un gros panel donc, qui demande à prendre rendez-vous pour savoir comment se déroulent les procédures.

■ Pourquoi avoir soutenu SOLIHA Provence ?

SOLIHA Provence m'a appelé et a évoqué ce projet de monter une entreprise d'insertion pour faire du second œuvre et à terme embaucher une dizaine de salariés. Le projet a tout de suite plu.

Puis, je connaissais assez bien SOLIHA Provence, car il s'agit d'un gros acteur du social sur le territoire. Les équipes sont compétentes et voulaient commencer petit. Elles savaient exactement la direction qu'elles voulaient prendre. Outre leur motivation, leur expérience et leur professionnalisme, le second œuvre est le corps de métier qu'on a l'habitude de travailler.

On a aussi soutenu SOLIHA Provence parce qu'ils sont motivés. Ils ont les reins solides. Si ce n'est pas professionnel, si l'acteur manque de motivation, on va devoir l'accompagner. Là, avec une grosse structure comme SOLIHA Provence, on a le cerveau et la logistique, le travail est clairement facilité.

Leur sortie, dite « sèche », c'est à dire sans aménagement de peine, renforce en outre le risque de récidive et de réincarcération dès la première année après la libération. Enfin cette population est plus jeune, pauvre, fréquemment sans activité, poly-consommatrice de toxiques et a été plus souvent incarcérée par le passé.

La reconnaissance des inégalités socio-démographiques et sanitaires de la réponse judiciaire et de son inefficacité en termes de lutte contre la récidive et d'amélioration de la santé des justiciables a conduit au développement d'alternatives à l'incarcération en santé mentale dans plusieurs pays.

La juridiction de Marseille, les membres du consortium et Médecins du Monde ont, dans cette perspective, participé à l'élaboration d'une recherche interventionnelle. Le projet d'intervention construit autour de ce projet de recherche, intitulé

« Alternative à l'incarcération par le logement et le suivi intensif » - « AILSI », a pour objectif d'évaluer scientifiquement l'efficacité d'une mesure d'alternative à l'incarcération selon des indicateurs judiciaires, sanitaires et socio-économiques dans le respect des intérêts des auteurs d'infraction, de la société et des droits des victimes.

A cet effet, suivant les modalités explicitées par le protocole de recherche, deux groupes de personnes vivant avec des troubles psychiatriques sévères et sans domicile au moment de leur déferrement en comparution immédiate vont être constitués: le groupe expérimental constitué de 100 personnes qui bénéficieront du programme d'accompagnement de type suivi intensif orienté vers le rétablissement et adossé à un accès facilité au logement, et le groupe témoin constitué de 120 personnes qui bénéficieront du suivi habituellement proposé à l'issue de la comparution immédiate.

Nous travaillons à la construction de cette expérimentation depuis plus de 2 ans. Le projet réunit Médecins du Monde, l'APCARS, ISATIS, le groupe SOS Solidarités, Aix Marseille Université, l'AP-HM, Protisvalor Méditerranée ainsi que SOLIHA Provence. La durée de ce dispositif est de 54 mois avec un temps d'accompagnement des personnes de 24

mois. Ce dernier est imaginé comme celui du Chez soi d'abord avec une équipe pluri professionnelle et une prise en charge dès la sortie du tribunal.

L'année 2019 nous a permis construire un accord de consortium entre participants mais aussi de finaliser notre mode innovant de financement à travers les contrats à impacts sociaux et une recherche de fonds éthiques. L'obtention d'une levée de fonds dans ce cadre est soumise à l'engagement des ministères à continuer de financer l'action en cas de satisfaction aux indicateurs servant à mesurer la réussite.

Nous avons à ce jour 5 ministères à nos côtés :

- Economie et Finances,
- Education nationale et Enseignement supérieur, et recherche
- Justice
- Affaires sociales et de la santé
- Logement et habitat durable

Cette action devrait débuter au quatrième trimestre 2020.

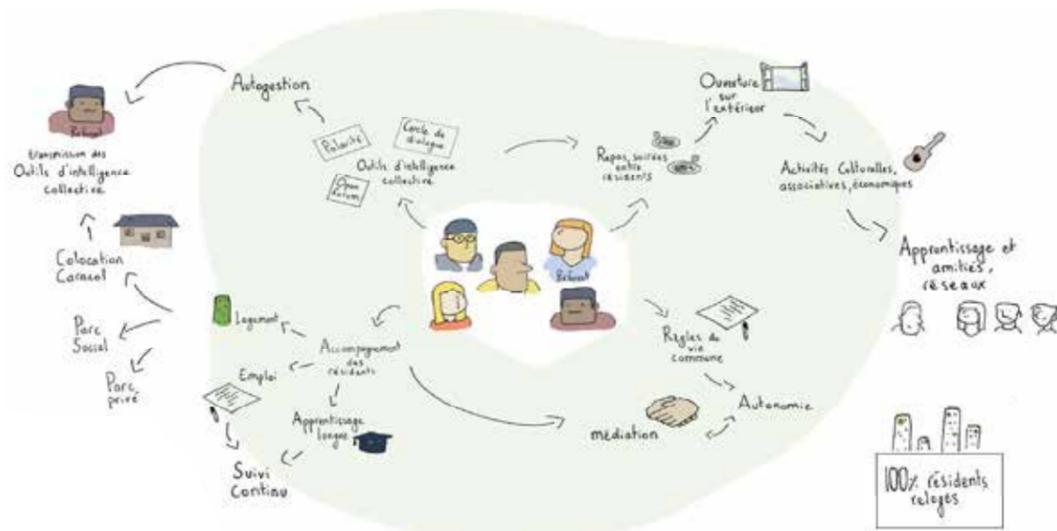
■ CARACOL OU L'OCCUPATION TEMPORAIRE INCLUSIVE, SOLIHA PROVENCE PORTEUR DU BAIL ET EN CHARGE DE L'ACCOMPAGNEMENT

L'objectif est le **relogement de l'ensemble des résidents** à la fin du bail temporaire grâce à un accompagnement tout au long de la colocation.

- Colocation comme espace de l'expression multi-culturelle
- Colocation avec espace de coworking pour les étudiants et travailleurs indépendants, favoriser les échanges
- porter au coeur de la colocation des nouveaux modes de consommation: AMAP, relais, économie circulaire. (3)

(3) Colocation Caracol Présentation de l'étude d'intention pour le déploiement temporaire d'une colocation mixte & solidaire sept 2018

L'OCCUPATION TEMPORAIRE INCLUSIVE



En guise de conclusion

Suivez toutes nos aventures d'année en année, nous ne vous décevrons pas ! Nous espérons être les chiens truffiers de l'innovation, renifler, chercher et trouver !

PÔLE GESTION LOCATIVE SOCIALE



Le pôle gestion locative sociale œuvre pour favoriser l'accès et le maintien dans le logement de personnes en situation de précarité financière et sociale. Ainsi aux fonctions de gestion locative classique s'ajoutent des actions à vocation sociale, visant à accompagner les locataires tout au long de leur parcours résidentiel en les aidant à surmonter d'éventuelles difficultés.

■ CE PÔLE EST ORGANISÉ AUTOUR DE 5 AXES :

- La gestion locative, gestion des impayés et contentieux locatifs
- Le service proximité locative : suivi des attributions en parc propre et parc clé pour certains dispositifs, accompagnement dans le logement :
- Le suivi des relations syndics de copropriétés
- Les Services techniques intégrant une régie de travaux, la réalisation des EDL et la gestion des sinistres.
- La captation en parc privé.

L'année 2019 a été marquée par un fort besoin de captation de nouveaux logements ou de travaux à effectuer en urgence dans des logements mis à disposition, pour répondre aux différents dispositifs mais aussi au relogement des personnes évacuées de leurs immeubles à Marseille.

UNE OFFRE LOCATIVE CROISSANTE

SOLIHA Provence gère 1994 logements au 31 décembre 2019, répartis sur 4 départements : les Bouches-du-Rhône (13), les Alpes-de-Haute-Provence (04), le Vaucluse (84) et les Alpes-Maritimes (06).

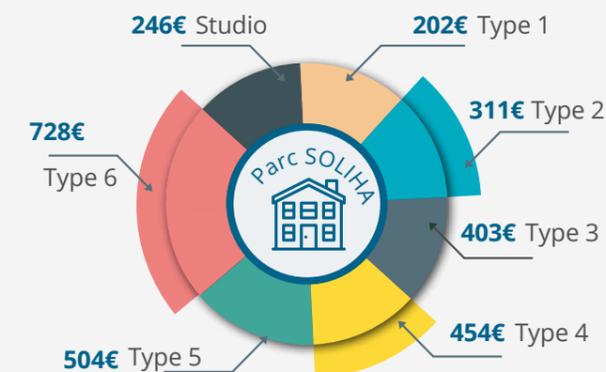
> Evolution du parc géré sur 5 ans



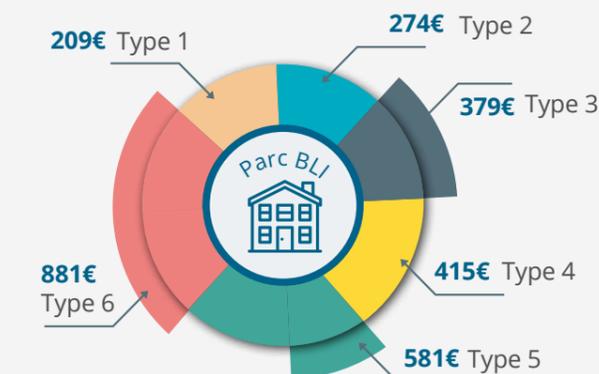
1. LE PARC DÉTENU EN PROPRE

il représente **678** logements. 32 nouveaux logements ont été livrés en 2019

Le parc de SOLIHA Provence comporte **475** logements principalement situés sur Marseille (273) et Martigues (78). Le loyer moyen est de **382 €** soit **6,5€/m2**.



Le parc de la Coopérative SOLIHA Méditerranée BLI représente **203** logements dont 163 sur Marseille. 19 logements ont été livrés à Nice, Pertuis et Agde en 2019 et impactent le loyer moyen (473€ sur ces 3 communes contre **284 €** sur les autres).



2. LE PARC LOUÉ À DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Il représente **1316** logements fin 2019 soit 519 logements de plus qu'en 2018. Le loyer moyen s'élève à 447 €.

Ces données au 31/12/2019 intègrent les logements nouvellement captés sur l'exercice 2019 (622) mais également ceux restitués à leur propriétaire ou ayant glissé via le bail glissant entre le propriétaire et le locataire occupant (103).

Une forte proportion de logements à Marseille : 1084 logements sont localisés à Marseille.

La mixité des parcs gérés avec 66% de logements relevant du parc privé et 34% du parc public. En effet, suite au drame de la rue d'Aubagne, les bailleurs sociaux ont été sollicités pour le relogement des ménages sinistrés dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage urbaine et sociale (MOUS) signée par SOLIHA Provence avec la Ville et l'Etat en décembre 2018. Le parc public a ainsi pu être mobilisé via des baux de location avec clause de bail glissant. Certains petits propriétaires privés sous l'impulsion de la FNAIM et de l'UNIS, et d'autres propriétaires investisseurs se sont également mobilisés pour accélérer les relogements.

Des logements fléchés sur des dispositifs distincts gérés en concertation avec nos différents partenaires et en cohérence avec notre projet associatif.

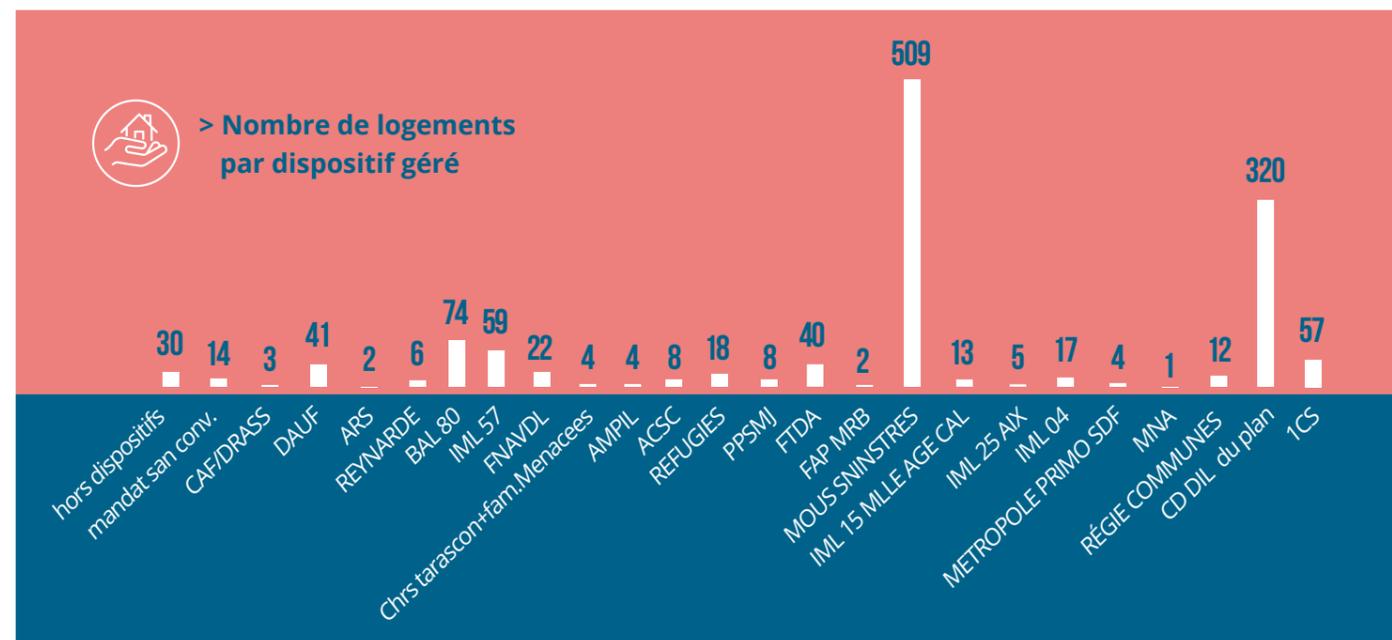
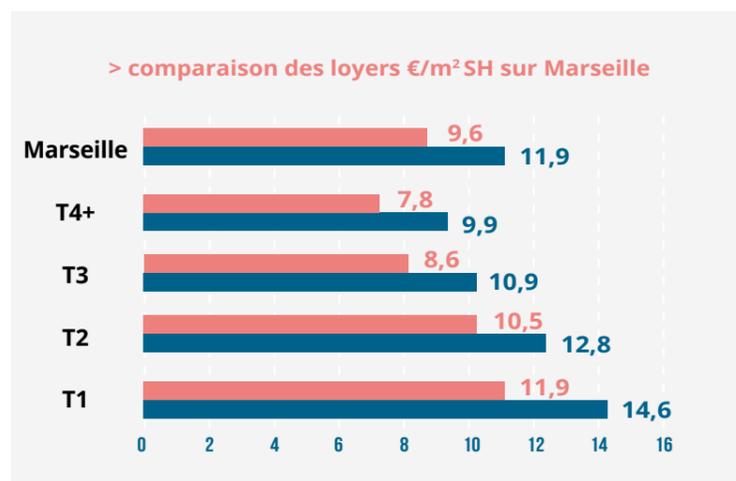
43 logements via notre Agence Immobilière Sociale (AIS) dont 20 en mandats de gestion.

Un taux de rotation (nb locataires sortis sur 2019/nb

moyen de locataires présents sur l'exercice) de 34% en hausse, impacté sur 2019 par les relogements effectués sur l'exercice 2019.

Une hausse des remises en état des logements suite au départ de toute nature des ménages occupants (préavis, squatts, expulsions, ...). En effet, des travaux importants réalisés en 2019 soit pour la relocation du logement, soit pour sa restitution au propriétaire, ont entraîné un délai de relocation plus long.

Le prix des logements loués dans le parc privé par SOLIHA Provence se situe respectivement 19% et 28% en dessous des loyers médians de Marseille et du département des Bouches-du-Rhône (9.6€/m² contre 11.9€/m² pour Marseille et 8.80€/m² contre 12.3€/m² pour le Département).



ROGER DUNAND

propriétaire privé à Chateaufort, fait confiance à SOLIHA depuis plus de 20 ans.



Ce propriétaire privé fait appel à SOLIHA Provence depuis les années 90. Dans cet entretien, cet ancien cadre dirigeant d'une entreprise de chaudronnerie évoque avec fierté sa participation au projet associatif et revient sur plus de 20 ans de « collaboration ».

Dans quel contexte avez-vous entendu parler, pour la première fois, de SOLIHA Provence ?

La première fois, c'était à Châteaufort. A l'époque, j'étais conseiller municipal. J'ai fait deux mandats, de 1989 à 2000. J'avais entendu parler d'eux, de leurs compétences en rénovation de façades notamment mais aussi en travaux de réhabilitation, rénovation, etc.

A quand remonte votre première « collaboration » avec SOLIHA Provence ?

La première fois que j'ai fait appel à SOLIHA Provence, c'était en 1995. Ma femme avait hérité de vieux appartements qui avaient besoin d'être réhabilités. J'ai été très satisfait du professionnalisme de l'association. Donc en 2012, j'ai à nouveau fait appel à SOLIHA, là encore, pour réhabiliter deux appartements. Il s'agissait de deux T3 de 65m² environ.

L'un de vos appartements est-il loué par SOLIHA Provence ?

Oui. L'association m'a proposé de louer l'un de mes appartements qui avait été réhabilité et renové. J'ai accepté et j'ai fait confiance. Depuis, un locataire vit dans cet appartement. Ça fait quelques années que mon locataire est SOLIHA Provence, et la personne qui vit dans le logement est « sous locataire ». C'est de la location-sous location en fait.

Cela vous rassure que l'association soit votre locataire ?

Ah oui. Je n'ai jamais eu de problèmes. Et même s'il y a eu des problèmes de loyers impayés ou autres, je n'en ai jamais entendu parler. SOLIHA Provence s'occupe de tout. Les locataires que l'association a choisis depuis des années ont toujours été respectueux du voisinage, de l'environnement. Je suis actuellement en cours de glissement de bail.

Un glissement de bail ? Qu'est-ce que c'est ?

La personne qui vit dans mon logement depuis des années se gère, règle ses loyers régulièrement et semble ne plus avoir besoin de SOLIHA comme « garant ». Donc l'association m'a proposé de faire un glissement de bail. De ce fait, mon locataire direct devient la personne, qui vit dans mon logement et non plus SOLIHA. C'est ce qu'on appelle un glissement de bail.

Ça vous fait peur ?

Au début, en effet, j'étais plutôt contre. Honnêtement, j'allais refuser. Comme je vous l'ai dit SOLIHA comme locataire, c'est une garantie plutôt rassurante et qui fonctionne.

Mais finalement, après réflexion, je me suis dit que la personne en place dans mon appartement devient stable, sait se gérer, le prouve depuis des années donc bon il faut continuer à l'aider. Il n'était pas question qu'elle déménage. Puis SOLIHA Provence m'a aidé par le passé, c'est donc normal que je continue à leur faire confiance, le glissement de bail en mandat de gestion est en cours.

En mandat de gestion ?

Oui, le mandat de gestion va permettre à SOLIHA de prendre en charge tous les problèmes techniques, de fournir les quittances de loyers, tout ce qui est administratif, je ne m'en occupe pas. Finalement, c'est comme une agence immobilière mais dans le social, et à qui je fais confiance.

En y réfléchissant, le glissement de bail, c'est même plus facile pour moi. SOLIHA continue de s'occuper de tout et mon locataire se gère tout seul.

ACCUEILLIR, INFORMER, SOUTENIR LES NOUVEAUX ENTRANTS

Quelle que soit l'origine du ménage, la préparation à l'accès au logement reste un moment fort permettant une rencontre de proximité entre SOLIHA Provence et le ménage.

En 2019, 663 ménages ont été orientés vers le Service de Proximité Locative de SOLIHA Provence. 196 visites de logement ont été réalisées, avec en moyenne entre 3 et 4 candidats positionnés par visite.

130 logements ont été attribués.

Force est de constater qu'il convient d'analyser de manière plus fine les motifs de refus des candidats qui restent importants ainsi que la non présence aux visites de certains.

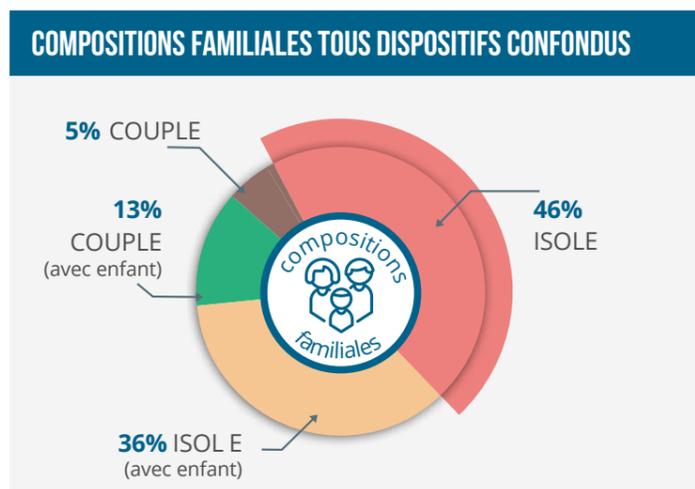
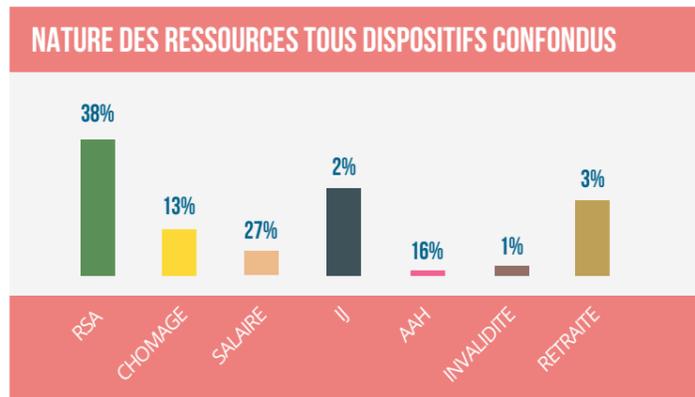


218 diagnostics ont été réalisées auprès des ménages ayant confirmé le maintien de leur candidature après la visite du logement à la suite desquels 60 % des ménages ont été logés.



En 2019 les attributions concernaient davantage le dispositif DIL du CD, le patrimoine SOLIHA et SAUES/BLI, et le dispositif BAL 80, suivis de près par la CAF et les mandats de gestion.

En 2019, les attributions de logement par le Service de Proximité Locative concernent principalement des personnes isolées avec ou sans enfants.



GISÈLE CHALUPA

Gestionnaire chez SOLIHA Provence depuis 1994



Gisèle dévoile quelques facettes de son activité. Son rôle principal consiste à répondre aux demandes des propriétaires et locataires. Souvent sollicitée par les travailleurs sociaux présents sur le terrain, Gisèle joue aussi le rôle d'interface.

■ Comment s'articule votre activité avec celle des travailleurs sociaux ?

Je veux d'abord évoquer l'articulation avec les travailleurs dans le dispositif « Un chez soi d'abord ». Parce que l'équipe est composée de travailleurs sociaux mais aussi de médecin, psychiatre, infirmier, assistantes sociales, éducateurs spécialisés, secrétaire comptable...

A ce jour, au sein de ce dispositif, nous suivons environ 93 personnes. Toutes ces personnes souffrent de troubles psychiques.

Je travaille avec les travailleurs sociaux notamment pour délivrer des quittances de loyer, des attestations d'assurance, des justificatifs de domicile.

Parfois les locataires veulent être rassurés sur le fait d'avoir payé leur loyer. Il faut qu'ils en aient la preuve afin de ne pas être inquiets. Je sais que les éducateurs ou les travailleurs sociaux sont très sollicités s'ils n'ont pas cette réponse. Je classe ces demandes en priorité pour optimiser l'efficacité des travailleurs sociaux

■ Vous avez le même rôle pour chaque dispositif ?

Il faut toujours s'adapter en fonction du public. Dans le cadre de la mission « Résorption des bidonvilles », je suis également amenée à fournir des documents parfois pour le renouvellement du titre de séjour. Les familles issues de la communauté Roms demandent souvent des justificatifs, ils en réfèrent aux travailleurs sociaux qui n'hésitent pas à me solliciter.

Dans d'autres dispositifs, je suis amenée à préparer des baux, notamment pour éviter aux personnes de se trouver à la rue. Je peux également dans le cadre d'un hébergement mettre en place un montant forfaitaire de loyer ainsi qu'une épargne

et restituer cette épargne à la sortie de l'hébergé si le paiement du loyer a été respecté. C'est ce que je fais pour les sortants de prison. Là encore, je suis l'interface entre le travailleur social et notre public.

■ Dans le cadre du dispositif « Un chez soi d'abord », une permanence a lieu chaque mois. Quel est son objet ?

La permanence mensuelle du dispositif « Un chez soi d'abord » a lieu tous les deuxièmes lundi du mois de 9h à 12h30.

Nous y abordons tous les problèmes de loyer. Notre public a la possibilité de venir payer le loyer en espèces, de demander un plan d'apurement ou un dossier FSL maintien.

S'il y a une fuite d'eau ou tout autre problème technique, il est nécessaire pour eux qu'ils puissent venir nous en parler. Notre rôle est de résoudre au plus vite et au mieux ce type de problématique pour améliorer leur quotidien.

Le dispositif « Un chez soi d'abord » me tient à cœur.

■ SOLIHA Provence a la possibilité de faire des mandats de gestion grâce à son Agence Immobilière Sociale (AIS). Comment décririez-vous vos relations avec les propriétaires en mandat de gestion ?

La gestion des relations avec les propriétaires, dans le cadre du mandat de gestion, est totalement différente de la sous-location. Si le locataire ne verse pas son loyer, ça peut vite devenir compliqué.

La différence avec une agence immobilière classique, c'est que notre public est un public fragile.

Il y a un suivi et une rigueur et nous travaillons en lien plus serré. Nous suivons les comptes locataires de façon individuelle et on regarde ceux qui ont des problèmes de paiement. Lorsque nous constatons un loyer impayé, nous réagissons immédiatement. Soit le travailleur social les appelle soit on en réfère à la juriste qui contacte les locataires et qui leur explique les mesures qu'on peut mettre en place. Puis nous rédigeons et envoyons un mail au propriétaire pour l'informer de la situation notamment afin de lui faire un compte rendu de l'entretien avec le ou la locataire.

Nous devons également être vigilants sur les notions de bien vivre en collectivité et de lutte contre les troubles de voisinage. Notre travail doit faire en sorte que les problèmes ne s'aggravent pas, nous devons être réactifs.

■ PRÉSENTATION DU DISPOSITIF VISALE À TRAVERS L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE SAINT CHAMAS PARC PRIVÉ EN MANDAT DE GESTION.

En septembre 2019, dans la commune de Saint Chamas, SOLIHA Provence a capté en mandat de gestion un immeuble de 10 logements réhabilités auprès d'un propriétaire privé.

En qualité d'agence immobilière sociale, SOLIHA Provence opérateur agréé IML a proposé d'instruire la garantie VISALE pour l'ensemble des candidatures présentées au propriétaire.

Ce dispositif de cautionnement, financé par Action Logement, est destiné à sécuriser les revenus locatifs du bailleur en cas d'impayés de loyers et faciliter l'accès au logement d'un public sans garantie financière suffisante.

Dans le cadre de l'instruction des dossiers, le Service Proximité Locative (SPL) a constitué la demande de visa locataire pour 13 candidats, et obtenu le contrat VISALE bailleur pour les 7 attributions finalisées.

Cette action a nécessité un temps important de recueil d'informations et de documents administratifs pour réduire les délais de traitement auprès d'Action Logement et accompagner le locataire dans ces démarches complexes.

En effet, tous les ménages n'ont pas accès facilement au numérique et peuvent être découragés par la difficulté du parcours administratif.

Cette complexité peut être alors vécue comme un frein supplémentaire dans l'accès au logement du parc privé. D'où l'importance de l'accompagnement proposé par SOLIHA Provence auprès de ces publics.

UNE PROXIMITÉ TOUJOURS PLUS IMPORTANTE

SOLIHA Provence a toujours eu à cœur d'être dans une grande proximité avec ses locataires.

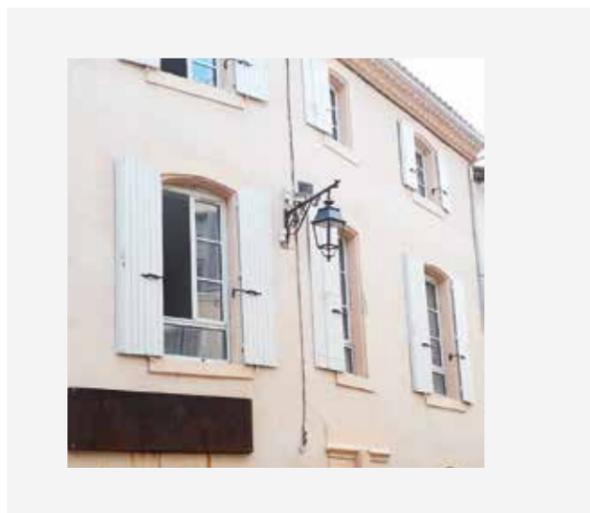
Afin d'accompagner ceux, toujours plus nombreux qui rencontrent des problèmes d'impayés, une commission de prévention des impayés a été mise en place courant 2019.

Ainsi les cas des locataires en impayés sont étudiés et une analyse fine est faite afin de chercher à identifier les difficultés et voir ce qu'il est possible de proposer pour y remédier. Cette analyse permet d'anticiper et de prévenir les situations à risque afin de limiter les impayés. Avec deux approches complémentaires, Coline Bernier, conseillère en économie sociale et familiale et Laurence Foray, juriste s'attachent à étudier chaque cas afin de trouver des solutions adaptées.

Outre les classiques courriers et relances téléphoniques pour tous les locataires en situation d'impayés, pour favoriser le dialogue avec les locataires sur ce sujet extrêmement sensible et la recherche de solutions dans le règlement de leur dette locative, SOLIHA Provence a instauré des permanences mensuelles sur rendez-vous. Ces points de rencontre entre les locataires, notre juriste et une conseillère en économie sociale et familiale de SOLIHA permettent une approche orientée solutions : dialogue, sensibilisation aux risques liés à l'impayé (suspension des APL), point sur situation financière et familiale, mise en œuvre de plan d'apurement ou recours au FSL, propositions de mesures d'accompagnement social (orientation vers services sociaux, MDS, Chèque énergie, aide financière des caisses de retraite, les aides proposées par Action Logement).

Ces rencontres permettent également de sensibiliser les locataires sur leurs droits et obligations : régler le loyer pour bénéficier des droits CAF et du maintien des droits mais aussi d'expliquer la nouvelle réforme des APL et l'importance de la déclaration des ressources (APL en temps réel).

Depuis mai 2019 ce sont 40 familles qui ont ainsi été reçues, sur 61 convoquées. Ces actions portent leurs fruits, surtout lorsque la situation est prise très en amont dès les premiers impayés. Les locataires ayant été reçus attestent que des solutions s'offrent à eux à l'issue de ces entretiens et qu'ils y voient un réel intérêt. Cette démarche va s'intensifier en 2020.



■ ACTION SOLIDAIRE DE CASTORAMA DANS LE CADRE DE SA DEMARCHE RSE

Depuis plusieurs années l'entreprise Castorama dans le cadre de sa responsabilité sociétale d'entreprise (RSE) offre la possibilité à ses salariés de s'impliquer dans des actions solidaires au service de l'amélioration d'un lieu de vie. Ainsi chaque magasin réalise au moins une action solidaire par an.

SOLIHA Provence en lien avec Castorama Avignon et Castorama Marseille a ainsi permis à deux familles en précarité - une à Marseille, l'autre à Chateaurenard - de bénéficier de travaux d'embellissement dans leur logement.

Ainsi une famille de Châteaurenard a bénéficié de travaux d'adaptation de sa salle de bain, celle de Marseille a aujourd'hui un nouveau revêtement de sol dans tout son appartement.

Les familles étaient ravies des travaux réalisés, et de nouveaux partenariats auront lieu avec les équipes de Castorama.



CHIFFRES CLEFS GESTION LOCATIVE SOCIALE :

25 collaborateurs

31 livraisons de logements

663 candidats orientés

1994 logements gérés

593 interventions petits travaux

136 syndicats de copros en relation

32 copros bénévoles gérées





RÉHABILITATION ACCOMPAGNÉE AU SERVICE DES PARTICULIERS & CONDUITE DE PROJETS DE TERRITOIRE



Les métiers de la « réhabilitation accompagnée » et « la conduite de projet de territoire » sont des activités historiques du mouvement SOLIHA. SOLIHA Provence regroupe ces deux métiers dans un seul pôle dont l'activité s'adresse à la fois aux particuliers et aux collectivités locales qui œuvrent à l'amélioration de l'habitat privé.

Les missions de « réhabilitation accompagnée » consistent à aider les particuliers à mobiliser les subventions ou toute autre aide pour améliorer ou adapter leurs logements. Dans le cadre de « la conduite de projet de territoire », les équipes de SOLIHA Provence assistent les collectivités territoriales dans la mise en place et l'animation de politiques locales d'amélioration de l'habitat (Programme d'intérêt général, Opération programmée d'amélioration de l'habitat, Bureaux de l'habitat, opérations façades...). Ce pôle agit également dans la lutte contre l'habitat indigne, en accompagnant les collectivités et les partenaires dans la mise en œuvre de mesures coercitives (Permis de louer, Protocole de lutte contre l'Habitat Indigne...).

Sur l'ensemble de ces missions, nos architectes, nos techniciens, nos conseillers habitat et nos urbanistes animent des permanences, orientent et conseillent les particuliers. Ils effectuent des diagnostics techniques et des visites conseil, afin d'accompagner au mieux les particuliers, propriétaires occupants ou bailleurs et locataires dans leurs projets de rénovation.

Produire du logement conventionné, adapter les logements au handicap des occupants, rendre les logements plus économes en énergie et salubres restent les principaux enjeux du pôle pour que chaque famille modeste ou très modeste puisse vivre dans un logement décent.

CHIFFRES CLEFS

- 539 permanences assurées
- 2 232 ménages conseillés
- 17 collaborateurs (soit 13,2 ETP)
- 1 162 logements réhabilités
- 1 521 logements visités
- 8 604 140 € de travaux générés
- 4 454 875 € de subventions mobilisées pour les particuliers

LES MISSIONS MARQUANTES 2019

L'étude / audit du centre ancien de Bouc-Bel-Air

La commune de Bouc-Bel-Air a fait appel à SOLIHA Provence pour effectuer un audit du bâti de son centre ancien. Cette mission de 5 mois consistait à :

- Analyser l'état de dégradation de 238 immeubles,
- Repérer les potentiels périls,
- Réaliser une fiche individuelle pour chaque immeuble,
- Cartographier les bâtis en fonction de leur état de dégradation.



Les bureaux de l'habitat copropriété ou l'assistance à maîtrise d'ouvrage en copropriété.

En France, plus de 6 millions de ménages vivent en copropriété dont plus d'un tiers sont classées comme potentiellement indignes. Conscients de l'émergence d'une problématique spécifique dans les politiques d'amélioration de l'habitat privé, les pouvoirs publics ont lancé le plan « Initiative Copropriétés », présenté par le Ministre du logement Julien Denormandie à Marseille en novembre 2018.

L'année 2019 a été marquée par une demande accrue d'un soutien aux copropriétés dans l'élaboration de dossiers de subventions et particulièrement pour des travaux de performances énergétiques de grande ampleur. Ainsi, 6 copropriétés ont fait l'objet d'un suivi dans le cadre d'une assistance à maîtrise d'ouvrage dont 4 copropriétés qui ont démarré leur action cette année.

Ces 4 copropriétés qui cumulent plus de 180 logements ont généré 781 000 € de travaux et 420 000 € de subventions.



REHABILITATION ACCOMPAGNEE AUPRES DES PARTICULIERS

Partant du principe que chacun doit pouvoir bénéficier d'un accompagnement s'il en a besoin, pour concevoir et solliciter des subventions liées à l'amélioration ou l'adaptation de son logement,

SOLIHA Provence assure 3 missions :

• **L'accompagnement des particuliers en secteur diffus** qui en 2019 concerne 48 communes des Bouches-du-Rhône sur 121, soit 40% du territoire qui ne bénéficie pas d'opérations publiques d'amélioration de l'habitat. 189 logements ont été subventionnés par l'Anah, les caisses de retraites ou les autres partenaires, ce qui a permis de réaliser 1 129 140 € TTC de travaux et de mobiliser 364 939 € de subventions directement au profit des particuliers.

• **La convention CARSAT / Conseil Départemental pour l'adaptation des logements**, mission confiée à notre association, depuis octobre 2016, dont l'objectif est le maintien à domicile des ménages en perte de mobilité. Les travaux d'adaptation au handicap sont gratuits pour les ménages et pris en charge par la CARSAT du Sud Est et le Conseil Départemental 13. En 2019, 90 ménages ont bénéficié d'une visite technique et 73 d'entre eux ont été accompagnés individuellement. 281 070 € de travaux ont été réalisés, financés en totalité par la CARSAT et le CD 13.



● **La convention départementale « Petits Travaux »** animée depuis 2013 par SOLIHA Provence dans le cadre de la politique du CD13 de maintien à domicile des bénéficiaires de l'Allocation Personnalisée à l'Autonomie (A.P.A.). SOLIHA Provence est missionné pour équiper les logements de petits matériels d'adaptation posés directement par le technicien de notre association, afin d'apporter rapidement, un bien-être et une sécurisation aux personnes âgées à leur domicile. **En 2019, 593 logements ont été équipés, presque le double de l'année passée.**

■ LA CONDUITE DE PROJET DE TERRITOIRE

SOLIHA Provence a continué à accompagner les collectivités dans la réalisation d'étude et l'animation de politique locale d'amélioration de l'Habitat.

En 2019, le service est intervenu sur 3 études et diagnostics :

- Le diagnostic et l'étude du territoire de Terre de Provence Agglomération (13 communes) : rendu prévu en juin 2020.
- L'étude pré-opérationnelle du territoire de la Communauté de Commune du Pays Réuni d'Orange, rendue en juillet 2019,
- Le diagnostic technique du centre ancien de Bouc-Bel-Air présenté en mai 2019.

Ces missions d'études de territoire permettent d'accompagner les collectivités (élus et techniciens) à définir une stratégie opérationnelle d'intervention. Sur la base de l'analyse de la thématique habitat nécessaire à la compréhension du fonctionnement et des spécificités du territoire, les équipes de SOLIHA calibrent les différents dispositifs à mettre en œuvre.



BARBENTANE

Parallèlement aux missions d'étude, en 2019 le service a animé 7 missions de politiques publiques d'amélioration de l'habitat dont l'OPAH RU de Carpentras qui a été menée en Vaucluse et s'est terminée en juillet 2019.

En 2019, le service a assuré le suivi-animation de :

■ **L'OPAH RU de Châteaurenard (2017-2022).** Elle constitue le volet incitatif du projet de restructuration du centre ancien, qui se combine avec des Opérations de Restauration Immobilières sous DUP (DUP ORI), le volet plus coercitif. Depuis avril 2018, la commune a intégré à l'OPAH RU le « Permis de Louer », dont les visites techniques sont réalisées par l'équipe de SOLIHA Provence sur le même périmètre. En 2019, l'activité de l'OPAH RU a permis de réhabiliter 18 logements, ce qui représente 1 104 646 € de travaux en cours de réalisation et 692 751 € de subventions sollicitées. Cette année, 129 logements ont été visités par l'équipe dont 102 dans le cadre du permis de louer.

■ **L'OPAH RU à volet copropriété de La Ciotat (2018-2023).** Après une première année consacrée à la mise en place d'une communication auprès des propriétaires et des partenaires, en 2019, l'équipe de SOLIHA Provence a animé 188 permanences soit 4 demi-journées de permanences par semaine. Ce travail de mobilisation et d'accompagnement des syndicats de copropriété a permis de déposer 9 dossiers, ce qui représente 27 logements, dont une majorité en copropriétés, (20 logements). L'activité de l'OPAH RU a généré 286 206 € de travaux TTC en parties communes et mobilisé 123 747 € de subventions pour les travaux et 73 000 € d'aide à l'accession à la propriété.



LA CIOTAT



STEPHANE ALLEGRINI

*Responsable Politique
de la ville à La Ciotat*



En septembre 2018, SOLIHA Provence a été missionnée par la Métropole Aix Marseille Provence pour intervenir sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) de La Ciotat et accompagner les propriétaires occupants et bailleurs dans la réhabilitation de leur logement dans le centre ancien de La Ciotat.

■ **Entre 2010 et 2015, le centre ancien de la Ciotat faisait déjà l'objet d'une OPAH RU. Pourquoi renouveler cette opération ?**

Les précédentes OPAH RU étaient limitées, même s'il y a eu des résultats, ils étaient faibles en termes d'impact, et de transformation du quartier.

■ **Quels changements avez-vous souhaité ?**

Nous avons œuvré pendant presque un an pour réaliser un diagnostic préparatoire pour un accompagnement plus qualitatif.

La rénovation urbaine du quartier était bien évidemment le premier élément du diagnostic. Mais cette fois, nous avons de réels enjeux avec les copropriétés. On s'est rendu compte, par exemple, que peu d'entre elles étaient en mesure de financer des travaux dans les parties communes, donc on a décidé de proposer des aides directes aux copropriétés. Enfin, nous avons changé de paradigme, l'ambition de la ville et de la Métropole est de redevenir attractif pour d'autres propriétaires qui viendraient acheter, rénover ou habiter à l'année ou attirer les propriétaires investisseurs, bailleurs.

■ **Comment attirer concrètement de nouveaux propriétaires ?**

Nous proposons, par exemple, des primes de 15 000 euros pour les nouveaux propriétaires ou ceux ayant vendu pour mieux réinvestir, des primes conséquentes donc quels que soient les revenus. Cette OPAH veut accompagner la mixité des parcours. La ville a également décidé en cours d'OPAH de

majorer les aides pour la rénovation des façades pour tout propriétaire. On a donc une OPAH ambitieuse, cousue main.

■ **Pourquoi avoir choisi SOLIHA Provence ?**

Pour ses moyens humains, l'ambition de ses équipes et la cohérence des objectifs qualitatifs. Nous recherchions un opérateur capable de mettre en place des postures, des modes d'intervention, des organisations satisfaisantes avec la Métropole et les différents opérateurs.

SOLIHA Provence bénéficie d'une forte expérience d'OPAH dans un contexte de rénovation urbaine. Elle dispose d'une capacité à organiser une équipe pluridisciplinaire avec une forte compétence architecturale. Ses atouts sont pluriels et non négligeables : conseil, technicité, expertise pour accompagner les propriétaires et les copropriétaires. La qualité du diagnostic technique, et la technicité de l'architecte est une vraie valeur ajoutée. SOLIHA Provence dispose d'une équipe proactive qui va vers le projet en alliant réseau, accompagnement, idées novatrices.

■ **Où en est le projet ?**

Le projet n'a qu'un an, un an et demi : nous sommes en gros amorçage, et en très bonne voie. Les choses sont bien calées. SOLIHA Provence va poursuivre son travail d'animation de l'OPAH RU et faire en sorte de booster les demandes d'accompagnement.

■ **Y a-t-il d'autres projets pour lesquels vous pourriez faire appel à SOLIHA Provence ?**

Oui, sur les baux à réhabilitation. On sait que SOLIHA Provence en a l'expertise. Cela nous permettra, via ce dispositif, de faire rénover des biens appartenant à la commune par SOLIHA Provence et de lui en confier la gestion.

Ainsi, des biens dégradés de la commune feront l'objet de réhabilitation, et seront ensuite loués à des ménages défavorisés. Cela permet à la commune de remplir ses obligations SRU.

SOLIHA Provence est un véritable acteur de l'habitat social en diffus, sur lequel il convient de s'appuyer.

Je pense que SOLIHA Provence a plusieurs cordes à son arc et mériterait de se faire connaître par son expérience : SOLIHA Provence est un véritable acteur de l'habitat social en diffus, sur lequel il convient de s'appuyer et d'exploiter ses savoir-faire au profit des collectivités et des publics fragilisés.

■ **Le PIG Marseille Provence Métropole (2019-2021)**, dispositif d'envergure pour lequel SOLIHA Provence assure le suivi depuis 2011.

Ce dispositif rencontre un réel succès en dépassant les objectifs fixés par la collectivité.

Ainsi, en 2019, l'équipe a animé 21 permanences, déposé 105 dossiers correspondants à 105 logements en cours de réhabilitation. Le dispositif a permis la réalisation de 2 394 488 € de travaux TTC et mobilisé 1 357 633 € de subventions auprès des propriétaires.

■ **Le Bureau de l'Habitat Intercommunal de Terre de Provence Agglomération**, est une mission dont l'objectif est double, accompagner les particuliers dans leurs projets et les communes dans la production de logements sociaux. En 2019, SOLIHA Provence a assuré 153 permanences de proximité et reçu 265 personnes. 65 logements ont été réhabilités dont 95% appartiennent à des propriétaires occupants. Ce dispositif a permis de réaliser 846 424 € de travaux et mobilisé 305 309 € de subventions dont plus de 91% par des entreprises ou des artisans du territoire.



SOLIHA assure 13 permanences locales par mois. Elle participe également aux manifestations locales comme le salon des séniors en octobre 2019.

■ **Les Protocoles de Lutte contre l'Habitat Indigne**, mis en place par les communes de Châteaurenard et de Martigues ont pour objectif d'analyser l'état du bâti et de qualifier la dégradation afin de mettre en place les mesures coercitives ou de médiation pour la réalisation des travaux. Les techniciens de SOLIHA Provence réalisent les visites techniques des logements et accompagnent les collectivités pour la poursuite des mesures.

En 2019, dans le cadre des protocoles de Lutte contre l'Habitat Indigne :

- 44 nouveaux diagnostics techniques ont été réalisés,
- 41 suivis - médiations ont été menés avec les propriétaires, dans le cadre du suivi de la réalisation effective des travaux,
- 8 procédures coercitives ont été engagées (Constat d'insalubrité ou de péril, mise en demeure pour manquement au règlement Sanitaire Départemental...).

Le service intervient également pour les communes dans le cadre de la protection du patrimoine (7 opérations façades à Cabannes, Châteaurenard, Eyragues, Graveson, Maillane, Noves et Orgon) ou pour réaliser des diagnostics thermiques (mission FACONEO sur le Pays d'Aubagne et de l'Etoile).



CHATEAURENARD



PÔLE PRODUCTION D'HABITAT D'INSERTION

Les missions du pôle Production d'Habitat d'Insertion consistent à créer des logements adaptés aux publics en difficulté ou accompagner des communes ou des privés, professionnels ou particuliers, sur des projets de réhabilitation et de rénovation prioritairement.

Réalisant un véritable travail dans la dentelle depuis plus de vingt ans sur la région, son expertise en tant que Maître d'Ouvrage et Maître d'Œuvre lui confère un savoir-faire reconnu.

Les services de Maîtrise d'ouvrage (MOA) et de Maîtrise d'œuvre (MOE) se sont regroupés sous le pôle de Production Habitat d'Insertion (PHI).

Le pôle s'organise en mode « PROJET » coordonné par la direction du pôle. Les deux services qui le constituent travaillent en étroite collaboration et en parfaite synergie ensemble. Ce nouveau mode de faire doit permettre plus de fluidité, une meilleure communication et nous l'espérons une production plus nombreuse, plus pertinente et mieux gérée.

CHIFFRES CLEFS

- 7 salariés à temps plein
- 522 logements étudiés 290 logements validés
- 20 logements signés en compromis
- 35 logements acquis
- 32 livraisons de logements

En 2019 SOLIHA Provence a été lauréat, pour la deuxième fois, du Palmarès régional de l'habitat Provence-Alpes-Côte d'Azur pour sa réalisation « les Prytanes » : bâtiment passif comprenant 9 logements d'insertion destinés aux grands errants dans une démarche de bâtiments durables Méditerranée de niveau Or +. Cette réalisation avait déjà obtenu au plan national

le grand prix d'architecture « Geste d'argent 2018 » dans la catégorie Innovation sociale et économique.



REMISE DE PRIX

■ DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

SOLIHA Provence s'attache à diversifier sa production de logements pour répondre aux différents besoins. Aussi, 2019 a été marqué par de nombreuses études et réalisations sous des axes de plus en plus divers, en vue d'acquies et d'accroître notre production de logements en diffus.

● **Préemption** | Fort d'une première expérience en 2018, la DDT 84 nous a transmis, 19 propositions de préemption, étudiés dans les délais impartis par cette procédure. Trois dossiers montés en PLAI ont abouti à une acquisition pour 9 logements sur la commune de PERTUIS.



PERTUIS

● **Les transferts de patrimoine**, SOLIHA Provence se porte également acquéreur de logements auprès de bailleurs sociaux et a travaillé avec 4 d'entre eux dont **3F Sud**, **CDC Habitat**, sur des transferts de patrimoine de logements en centre-ville, en PLAI diffus ou de maisons individuelles.

75 opérations représentant un total de 299 logements ont été étudiées.

A ce jour, deux transferts de patrimoine ont été validés par les conseils d'administration respectifs des bailleurs et de SOLIHA Provence, pour l'acquisition de 257 logements avec le groupe 3F Sud.



JEAN PIERRE SAUTAREL

*Directeur général
du groupe 3F Sud*



SOLIHA Provence a étudié le transfert de patrimoine de 160 logements proposés par LOGEO, aujourd'hui 3F Sud. Ce patrimoine est constitué de 131 logements détenus en baux emphytéotiques et de 29 logements en pleine propriété. Jean-Pierre Sautarel, directeur général du groupe 3F Sud évoque « un partenariat évident » avec SOLIHA Provence.

■ 3F Sud est né en 2019. Quelle est son histoire ?

Début 2019, nous nous sommes recentrés sur la région Sud PACA en récupérant le patrimoine de l'ESH Néolia Méditerranée. Parallèlement, nous avons cédé notre patrimoine dans l'ex Languedoc Roussillon, à 3F Occitanie. En juin 2019, la restructuration se poursuit. A ce moment-là, nous absorbons par voie de fusion Immobilière Méditerranée et Logeo Méditerranée, l'équivalent de 3 400 logements dans les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes. Il nous a semblé logique d'appeler notre groupe 3F Sud.

3F Sud, c'est aujourd'hui environ 145 collaborateurs.

■ **Logeo Méditerranée travaillait souvent et depuis longtemps avec SOLIHA Provence et votre groupe 3F Sud a décidé de poursuivre ces partenariats avec l'association. Pourquoi ?** Logeo Méditerranée est l'ancien Sud Habitat.

Historiquement, Logeo Méditerranée avait acquis un certain nombre d'immeubles dans le centre ancien de Marseille, mais aussi à Salon, Gardanne, etc. Ils avaient racheté ces logements dans les années 90. La particularité, de ces logements est qu'ils sont en diffus. Ce patrimoine avait déjà été géré en mandat de gestion par SOLIHA Provence.

Ensuite en 2016, il y a eu un premier transfert de 122 logements sous baux à réhabilitation qui ont été cédés à SOLIHA Provence.

En 2018, il y a eu un nouvel accord qui a été passé entre Logeo Méditerranée et SOLIHA Provence pour organiser le transfert de 160 logements supplémentaires (25 adresses différentes). Des logements acquis antérieurement par Sud Habitat. Dans ce cas précis, on est moins sur le diffus par rapport à la première tranche. Ce patrimoine est constitué de 131 logements détenus en baux emphytéotiques et de 29 logements en pleine propriété.

Les logements sous baux emphytéotiques seront repris par la coopérative SOLIHA Méditerranée BLI avec des baux à réhabilitation et sur une durée plus longue. Il faudra alors patienter et attendre les conseils municipaux pour s'organiser.

■ C'est son partenariat historique avec Logeo Méditerranée qui vous permet de faire confiance à SOLIHA Provence ?

L'historique et le professionnalisme de SOLIHA Provence. Par ailleurs, j'ai rencontré le directeur général de SOLIHA Provence et je lui ai très clairement confirmé notre envie de continuer ce partenariat, et de renforcer nos liens. Nous avons collaboré pour le relogement des habitants de la rue d'Aubagne. Nous travaillons régulièrement avec SOLIHA Provence sur les relogements.

Le lien est fort car SOLIHA Provence est en Provence. Le lien est aussi le territoire. Finalement, nous ne travaillons pas qu'avec une « structure ». Nous faisons confiance à SOLIHA Provence.

● **VEFA** Quatre études avec un promoteur privé ont été réalisées comptabilisant un total de 44 logements.

● **Les études de pensions de famille** Deux projets, l'un avec un propriétaire privé et l'autre avec HPF (Hospitalité Pour les Femmes) ont été étudiés pour 53 logements.

● **Les acquisitions amélioration dans le diffus** Une trentaine de logements prospectés sur les communes de **Marseille, Tarascon et Arles**. Neuf compromis de vente signés soit un taux de réussite de 30%.

● **Le Bail à réhabilitation** Notre expertise en matière de réhabilitation de centre ancien n'est plus à prouver tant les exemples sont nombreux. Qu'il s'agisse de Martigues, Orgon, Marignane, de Carpentras, de Chateaufort. Aussi de nombreuses communes font appel à SOLIHA Provence pour les aider dans la réhabilitation de leur centre ancien.

CASSIS : Fort du partenariat mis en place avec la commune afin de contribuer à sauver un immeuble de l'abandon et de créer du logement social au cœur de son magnifique centre ancien en 2018, inauguré en mai 2019, la ville nous a réitéré sa confiance en nous donnant à bail un nouvel immeuble de 5 logements.



En 2019, nous avons procédé avec Danièle Milon, maire de Cassis, à l'inauguration de 3 logements sociaux réhabilités par SOLIHA Provence dans lesquels 3 familles ont pu s'installer.



CARPENTRAS a validé en Conseil municipal de nous donner à bail l'îlot RASPAIL SUD-EST pour réhabiliter un immeuble de 7 logements dont l'état de dégradation des structures est préoccupant. Action Logement dans le cadre du dispositif **cœur de ville** sera un des financeurs principaux.



AVANT



APRÈS

Cornillon-Confoux : SOLIHA Provence a réhabilité une maison dans le centre ancien de Cornillon-Confoux dans laquelle ont été créés 2 appartements sociaux et un local d'activité.

En 2013, la municipalité de Cornillon-Confoux, soucieuse de produire du logement social pour permettre aux Cornillonnais de se loger dans leur ville, a pris contact avec SOLIHA Provence pour la réhabilitation d'une maison dans le centre ancien du village au 16-18 rue du Pressoir. Sous l'impulsion de la Direction Politique de l'Habitat au SAN Ouest Provence, aujourd'hui Métropole Aix Marseille Provence Territoire Istres Ouest, ce projet a pu se concrétiser. Cette maison appartenant à la commune depuis 1998 était inoccupée depuis plusieurs années. C'est ainsi que SOLIHA Provence a proposé à la mairie de Cornillon-Confoux de procéder un bail à réhabilitation, permettant de bénéficier de financements

et de subventions de différents partenaires.

SOLIHA Provence devient maître d'ouvrage et se charge du montage opérationnel, de la conception la réhabilitation et de la gestion des logements pendant toute la durée du bail. (50 ans). L'attribution des logements se fait conjointement entre SOLIHA Provence et la mairie.

Les travaux ont démarré en 2018. Il s'agit d'une réhabilitation lourde puisque tout a été repris, charpente, murs, planchers. La complexité du chantier résidait par ailleurs dans le fait que la parcelle est toute en longueur et sur différents niveaux. Un puit de lumière, réalisé en ossature bois a permis de contribuer à l'éclairage et à la réalisation d'ouverture pour les deux logements. Tout le second œuvre a été refait.

Le service maîtrise d'œuvre de SOLIHA a ainsi travaillé sur un projet de réalisation de deux logements : deux types 3 au 1er et au 2ème étage. Dans le cadre des travaux de réhabilitation un effort important a été réalisé pour procurer aux futurs locataires des logements économes en charges.



AVANT

APRÈS

Avignon : Signature de baux en vue de la réhabilitation de 5 logements sociaux et d'un accueil de jour destinés aux femmes victimes de violence.

En 2015 des contacts se sont noués avec **l'association RHESO** qui agit notamment en faveur des femmes victimes de violence et propose un accompagnement en leur fournissant des logements lorsque cela est nécessaire. L'association RHESO était en lien avec la **ville d'Avignon**, propriétaire d'un bâtiment en mauvais état, comprenant un ancien bloc de 6 logements de type T3 d'environ 50m² R+2, et d'une dépendance contiguë, jusqu'alors réservée au personnel enseignant. Ce bâtiment n'étant plus utilisé, l'association Rhésos étant en quête d'une structure d'accueil, et SOLIHA BLI Méditerranée ayant les compétences en matière de portage immobilier, ont conduit à réaliser des études de faisabilité, qui ont permis d'envisager sur ce site :

- la réalisation de 5 logements conventionnés très sociaux,
- le déplacement de l'antenne d'accueil de jour départemental des femmes victimes de violence actuellement située dans d'autres locaux sur Avignon.

La réalisation de ce projet se concrétise par la signature le 10 décembre 2019 de :



- un bail à réhabilitation pour la réalisation de 5 logements de type 3 (entre 52 et 63 m²), qui permettront de loger des femmes victimes de violence conjugale
- un bail emphytéotique pour l'accueil de jour départemental des femmes victimes de violence d'une surface de 115 m².

Les travaux d'une durée de 16 mois permettront de livrer les 5 logements et un accueil de jour destinés aux femmes de victimes conjugales de jour, géré par l'association d'ici 2022.

Plus de 11 immeubles rénovés à Marignane

Depuis plusieurs années, dans le cadre d'une politique de réaménagement du centre-ville de Marignane, SOLIHA Provence réhabilite des immeubles au travers des baux à réhabilitation. Ainsi en 2019, un T2 de 30 m² en duplex a été livré au 4 rue de la Capelanerie.

Deux autres immeubles sont en cours de rénovation. Au 136-138 avenue Jean Jaurès le Pôle Production d'Habitat d'Insertion réalise actuellement 6 logements (3 T1, 2T2 et 1T3) et au 2 rue Cazeaux : 2 appartements (1T3 et 1T4). Ces 8 appartements seront livrés fin 2020.

Sur la ville de Marignane SOLIHA Provence aura ainsi rénové 11 immeubles dans le centre ancien.

Un projet d'envergure, au cœur du centre historique qui bénéficie d'un PNRQAD, l'îlot H1 composé de 14 parcelles dans un état de ruine, est actuellement en phase de permis de construire, et de signature d'achat par SOLIHA Provence. Mise en sécurité de l'îlot fin 2020.



DES ACQUISITIONS PARTICULIÈRES...

Le pôle Production Habitat d'insertion a également eu en charge en 2019 de travailler sur deux acquisitions propres à soliha Provence, dont il a géré les plans, travaux et aménagements. :

- **Une nouvelle agence à Aix-en-Provence** : SOLIHA Provence a fait l'acquisition de sa nouvelle agence d'Aix-en-Provence en mars. Elle est située au 11 boulevard de la grande Thumine, lieu dit

«la Croix Verte» quartier du Jas de Bouffan. Quelques aménagements ont été réalisés avant l'emménagement durant l'été 2019.

SOLIHA Provence fait l'acquisition de son nouveau siège social

SOLIHA Provence, locataire depuis plusieurs années de son siège social a souhaité faire l'acquisition de son nouveau siège social, l'Aqueduc, au cœur de la technopole de Château Gombert, à Marseille (photo en couverture du rapport d'activité). L'emménagement est prévu avant l'été 2020. Des visites sur site ont été organisées avec les membres du Conseil d'administration et les salariés pour leur permettre de découvrir ce nouvel espace de travail et de s'acculturer avec les lieux. L'occasion pour le pôle production habitat d'insertion en charge des travaux, de présenter les aménagements prévus et l'implantation des différents pôles dans ce bâtiment d'exception.



Zoom 2019 | Le recours au partenariat public/privé pour sortir de nouvelles opérations locatives sociales en secteur tendu via l'Usufruit Locatif Social (l'ULS)

Face aux constats partagés par l'ensemble des partenaires du logement social sur Marseille qui sont :

- Une demande de logements sociaux toujours à la hausse, marquée par les besoins de relogement sur le centre de Marseille suite à la mise en péril de nombreux immeubles.
- Des immeubles anciens nécessitant des travaux de réhabilitation.
- Le besoin de développer l'acquisition-amélioration de logements sociaux sur la Métropole.
- Des prix du foncier très différents selon les secteurs.
- Des difficultés pour équilibrer des opérations avec un foncier « cher » et des gros travaux de remise en état des immeubles.

• Des besoins de petits logements en centre-ville pour satisfaire une demande de jeunes actifs ou de retraités. SOLIHA Provence doit trouver des solutions pour répondre à une demande sociale spécifique tout en maintenant un équilibre d'opération. Pour maintenir cet équilibre économique dans des secteurs tendus et sur des immeubles nécessitant des travaux importants, SOLIHA Provence souhaite développer une offre complémentaire à sa production classique d'acquisition amélioration ou de prise en bail à réhabilitation, en mobilisant l'Usufruit Locatif Social.

« L'usufruit Locatif Social est un dispositif qui doit nous permettre de réaliser des opérations là où notre modèle économique ne fonctionne plus à cause d'un prix de revient trop élevé ; c'est un outil en plus pour des logements en plus ».

Le dispositif d'Usufruit Locatif Social

L'Usufruit Locatif Social est un démembrement de propriété. Le principe repose sur le partage du droit de propriété entre usufruitier et nu-propiétaire, pour une durée de 15 à 20 ans en général, mais pouvant aller jusqu'à 30 ans. Le bailleur social acquiert l'usufruit des logements par exemple pendant 17 ans, durée pendant laquelle il loue à des ménages sous plafonds de ressources (PLS, PLUS ou PLAI) et perçoit les loyers conventionnés. Le prix d'achat est négocié en fonction des loyers perçus sur la durée et des frais d'exploitation à décaisser. A l'issue de la période, le logement revient en pleine propriété au nu-propiétaire et l'usufruitier à l'obligation de reloger les locataires en place.

Si le dispositif d'ULS permet de réduire le coût d'opération et de se positionner sur des localisations et des immeubles inaccessibles en pleine propriété, la contrepartie réside dans une durée limitée de l'usage social des logements et le relogement des locataires à terme. C'est la raison pour laquelle, nous privilégions un programme qui réponde à une demande adaptée à ce type de produit.

Les logements en Usufruit Locatif Social (ULS)

Après avoir réalisé 2 opérations d'un logement pris en usufruit locatif social avec des propriétaires bailleurs privés, nous avons été contactés cette année par un promoteur pour réaliser une opération de 34 logements

en ULS sur deux immeubles anciens du centre-ville. Cette étude complexe car en milieu semi-occupé devrait aboutir en compromis en 2020.

En accord avec le promoteur "Histoire et Patrimoine", les logements vacants seront redistribués de façon à obtenir une majorité de petits logements. Cela permettra ainsi de satisfaire une offre de logements à destination de jeunes actifs mais aussi de personnes âgées. Les jeunes actifs, célibataires ou en couple, sont amenés à voir leur revenu augmenter ainsi que la composition familiale. Le bail de 17 ans ne les inquiète pas ainsi que les personnes âgées pour qui l'avancée en âge signifie souvent logement en structures collectives.

Les locataires actuels qui le souhaitent pourront continuer à occuper un logement, réhabilité, plus adapté à la taille du ménage et en rapport avec leurs ressources.



AU-DELA DES BOUCHES-DU-RHÔNE

SOLIHA Provence intervient principalement sur le département des Bouches-du-Rhône mais peut être amenée à déployer ses activités sur des départements limitrophes pour répondre à des besoins spécifiques, ou encore parce que les associations SOLIHA implantées sur ces départements n'exercent pas l'activité en question.

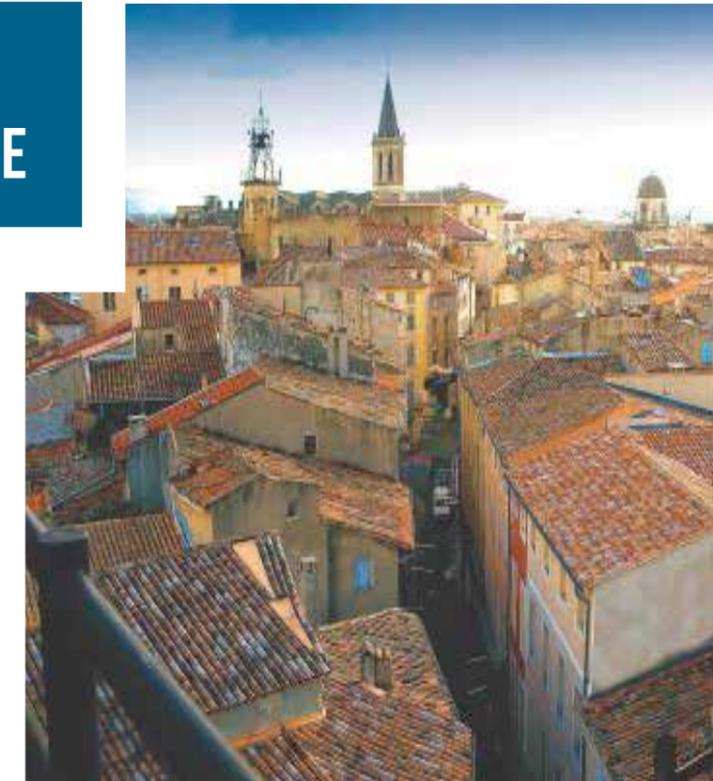
Ainsi en 2019 SOLIHA Provence a continué à mener de nombreux projets en dehors des Bouches-du-Rhône, que vous avez pu découvrir à la lecture de ce rapport d'activité.

- Se mobiliser pour apporter une réponse à la problématique rencontrée par les **électro et chimico sensibles** en menant un projet sur la chartreuse de Durbon à Saint-Julien-en-Beauchêne (Hautes-Alpes)
- **répondre à des besoins de collectivités** dans le cadre de notre mission de réhabilitation accompagnée et projet de territoire comme :

L'étude préopérationnelle de La Communauté de communes du Pays réuni d'Orange (Caderousse, Châteauneuf-du-Pâpe, Courthézon, Jonquières et Orange). Durant 10 mois, l'équipe de SOLIHA Provence a analysé les données statistiques, effectué des relevés de terrain et étudié les problématiques habitat de chaque commune. L'équipe a animé des séances de travail afin de co-construire une stratégie d'intervention commune et a permis de définir un dispositif opérationnel. SOLIHA Provence a calibré le dispositif d'intervention (objectifs, enveloppes budgétaires et équipe opérationnelle...) et rédigé la convention d'OPAH RU, validée par les partenaires pour une mission de 5 ans.

L'OPAH RU de Carpentras (2013-2019)

SOLIHA Provence anime l'OPAH Renouvellement Urbain du centre ancien de la commune de Carpentras, inscrite au sein d'un PNRQAD (Programme National de requalification Urbain des Centres anciens). Les enjeux de ces 6 ans d'OPAH RU étaient d'accompagner les propriétaires dans la réhabilitation des immeubles très dégradés et de produire des logements conventionnés. Sur cette fin de mission (6 mois d'activité en 2019), l'équipe a fait face à



une demande croissante et a déposé des demandes de subvention pour 30 logements et 2 syndicats de copropriété.

L'OPAH RU a permis de réhabiliter 116 logements dont :

- 88% étaient très dégradés ou insalubres ;
 - 108 logements réhabilités par des bailleurs privés et conventionnés en loyer social,
 - 8 logements réhabilités par des propriétaires occupants et 4 par des syndicats de copropriétaires.
- 8 377 745 € de travaux TTC ont été réalisés par des entreprises locales implantées à 53% sur le territoire du Comtat Venaissin. 3 717 801 € de subventions ont été mobilisées sur le territoire, ainsi, 1 € de subvention a engendré 2,5 € de travaux au profit de l'économie locale.

• **Accompagner les communes dans le cadre de la rénovation de leur centre ancien** comme à **Pernes-les-Fontaines** où SOLIHA œuvre avec la mairie depuis plusieurs années pour rénover des biens anciens dans le cadre des baux à réhabilitation

- La réalisation de maîtrise d'œuvre sociale (MOS) dans le Vaucluse, comme celle réalisée en 2019 pour le compte de Mistral Habitat à Cavaillon.
- Une collaboration avec l'association Rhéso et la **ville d'Avignon** pour réhabiliter un lieu et y créer un **accueil pour les femmes victimes de violence** et des appartements pour les accueillir (page 36)

- Et plus récemment, l'accompagnement de personnes vivant sur une aire d'accueil à La Courtine, sur la commune d'Avignon, pour laquelle dans le cadre de la crise sanitaire liée au COVID 19 nous avons renforcé notre intervention.



VERONIQUE FERREY

*Cheffe du Département
des solidarités
à la ville d'Avignon*



missions de cette association ont été réduites. La ville d'Avignon a considéré que les habitants avaient pris un rythme de croisière et n'avaient plus besoin d'une présence continue pour les aider à gérer le respect du règlement intérieur ou des loyers. Il y a eu donc un allègement de la présence de l'association jusqu'à ce qu'elle disparaisse complètement. A partir de là plus personne n'est intervenu. Pourtant la gestion d'un habitat de transition nécessite un accompagnement constant.

■ Quelles difficultés relevez-vous ?

L'activité de ferrailage, notamment, ne devait pas être admise mais nous avons, à nouveau, constaté que les habitants entassaient encore beaucoup de ferraille. Par ailleurs, nous avons été interpellés car sur une quarantaine de famille, seulement 6 continuaient à payer leur loyer. Nous avons donc décidé de mettre en place une mission de diagnostic pour avoir une vision plus claire de la situation de l'organisation du lotissement et de son suivi.

■ Vous faites donc appel à SOLIHA Provence ?

Effectivement. Nous étions à la recherche d'un prestataire bien au fait d'une telle problématique. Il nous fallait un tiers qui connaisse la population : les gens du voyage mais aussi la problématique de la volonté de sédentarisation. L'objectif était que ce lotissement soit une transition vers le droit commun. Nous avons décidé de travailler avec SOLIHA Provence pour deux raisons. D'abord, sur notre territoire, il n'y a pas beaucoup de prestataires qui connaissent cette population. Ensuite, SOLIHA Provence a un certain savoir-faire pour accompagner cette population. Sa connaissance et sa pratique sur ce type d'actions a été l'un des critères majeurs dans notre choix. Par ailleurs, nous avons eu de très bons échanges. Nous nous sommes rencontrés fin novembre et il y a eu une compréhension rapide des problématiques et enjeux. Mi-décembre, nous avons donc confié cette mission de diagnostic à SOLIHA Provence.

Lorsque Véronique Ferrey prend son poste en 2017, elle est confrontée à plusieurs problématiques concernant un lotissement de transition vers l'habitat « Le Clos du petit bois » destiné à la communauté des gens du voyage : loyers impayés, ferrailage...

En effet, depuis 2016, l'absence de cadre autour de ce lotissement pose problème, les résidents sont livrés à eux-mêmes et en particulier ne respectent plus le règlement intérieur et le paiement des redevances.

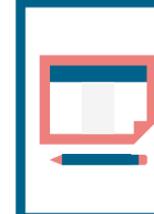
■ Quelle est la mission du département des Solidarités d'Avignon ?

Mon département œuvre à la mise en lien, la mise en cohérence et en coordination de l'ensemble des actions autour de la solidarité sur la ville. Le pôle Vivre Ensemble allie plusieurs départements : la culture l'enseignement (écoles primaires), les sports & loisirs, la jeunesse et bien sûr la solidarité.

■ Qu'est-ce que Le Clos du petit bois ?

Plusieurs familles des gens du voyage s'étaient installées de manière « sauvage » sur un terrain en bordure de la Durance. Cet habitat dit « sauvage » posait différents problèmes, notamment par l'activité de ferrailage qui a été vecteur de saturnisme pour les enfants.

Le Clos du petit bois est un lotissement qui a été conçu pour servir de logement de transition vers l'habitat stable destiné à la communauté des gens du voyage. De 2008 à 2015, ce lieu était géré par une association des gens du voyage, qui gérait d'ailleurs, en même temps, l'aire d'accueil qui est à proximité. En 2015, les



ADMINISTRATION GÉNÉRALE

Regroupant les fonctions supports de SOLIHA Provence, l'administration générale en 2019 a procédé à l'acquisition d'un nouveau siège social à Marseille et d'une nouvelle agence à Aix-en-Provence, revu le fonctionnement de sa comptabilité, procédé à de nombreux recrutements et professionnalisé la communication.

De nouveaux locaux pour SOLIHA Provence

L'année 2019 a été marquée par l'acquisition d'un nouveau siège social pour SOLIHA Provence et d'une agence à Aix-en-Provence. Jusqu'à présent en location, SOLIHA Provence a souhaité devenir propriétaire de ses locaux. Ainsi l'agence du Prado et le siège social seront regroupés à Château Gombert en 2020.

Des visites ont été organisées sur site pour le conseil d'administration et les salariés en septembre 2019, afin de familiariser les collaborateurs à leur futur cadre de travail.



La refonte du service comptabilité

Un gros travail a été réalisé pour optimiser le travail réalisé par le service comptabilité en mettant en place de nouveaux outils, en mettant l'accent sur la comptabilité analytique et en automatisant un certain nombre de tâches.

2019 : une Assemblée générale d'envergure

L'Assemblée générale de 2019 de SOLIHA Provence réalisée au palais du Pharo, dans l'hémicycle de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a regroupé plus de 200 personnes. Après un témoignage vidéo du ministre du Logement en ouverture, une table-ronde réunissant des personnalités de premier plan et une intervention en clôture du préfet de région ont permis de brosser un tableau des actions emblématiques conduites par SOLIHA Provence dans la politique du "Logement d'abord".



Des recrutements importants

L'année 2019 est marquée par une forte croissance des effectifs de SOLIHA Provence due notamment à la MOUS relogement des personnes évacuées à Marseille.

La professionnalisation de la communication

La création d'un service communication a permis de développer des actions et outils pour communiquer sur les savoir-faire de SOLIHA Provence auprès de nos diverses parties prenantes. Ainsi une newsletter hebdomadaire à destination des salariés et des administrateurs a été mise en place et permet à tout à chacun d'être informé sur la diversité des actions entreprises par SOLIHA Provence. Un guide des réparations locatives a été réalisé pour permettre à nos locataires et propriétaires de savoir quelles sont les réparations à la charge du locataire ou du bailleur. Enfin une plaquette sur le savoir-faire de SOLIHA au profit des bailleurs sociaux a été réalisée et sera diffusée en 2020. 2019 a vu également la création du compte Twitter de SOLIHA qui comporte aujourd'hui plus de 100 followers.



DES ADMINISTRATEURS ENGAGÉS ET SUR LE TERRAIN

Le conseil d'administration en 2019 est constitué de 14 membres (8 femmes – 6 hommes). Il s'est réuni à 4 reprises en 2019 et le bureau du CA 3 fois. Le 19 décembre 2019, le Conseil d'administration de SOLIHA Provence s'est tenu à Pernes-les-Fontaines. En effet, les administrateurs avaient souhaité se rendre sur site pour visualiser différents projets de baux à réhabilitation prévus sur la commune de Pernes les Fontaines. L'occasion à l'issue du Conseil d'administration de visiter les chantiers en cours, en présence du Maire, Pierre Gabert, qui au détour des chantiers visités nous a raconté l'histoire de sa ville aux 40 fontaines. La ville nous a confié 3 immeubles en bail à réhabilitation dans le centre ancien, qui ont pu être visités par les administrateurs



Le maire de Pernes-les-Fontaines accueille le Conseil d'Administration de SOLIHA Provence - déc 2019

LES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE SOLIHA PROVENCE



PHILIPPE OLIVIERO
Président



MICHEL COULANGE
Vice-Président



ODILE POULY
Secrétaire



XAVIER BENOIST
Secrétaire adjoint



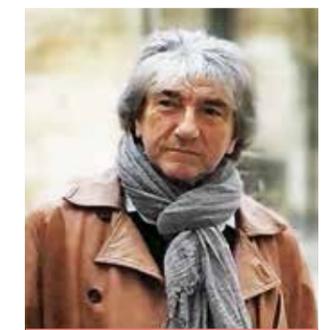
MONIQUE COSTES
Trésorière



FRÉDÉRIC GUINIÉRI
Trésorier Adjoint



SYLVIE CARREGA
Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône



PIERRE CERDAN
Administrateur



CLAUDE BERTOLINO
Administratrice



GÉRALDINE BIAU
Administratrice



STÉPHANE BONNOIS
UNICIL



MARIE GAGNIÈRE
UNPI



ELIANE VINCENT
Administratrice



CAROLE MIROUX
Représentante des salariés



JEAN-PIERRE CAMOIN
Président d'honneur



■ CO-CONSTRUIRE LE PROJET ASSOCIATIF DE SOLIHA PROVENCE

CHIFFRES CLEFS

- Un questionnaire envoyé aux **120** salariés de SOLIHA Provence
- 4** rencontres dédiées avec le Conseil d'Administration et **3** administrateurs investis au sein du Comité de pilotage
- Plus de **40** salariés mobilisés lors de séminaires dédiés, **4** au sein du comité de pilotage
- 10** partenaires interviewés (conseil départemental, préfet, bailleurs, CDC, associations...)
- 14** bénéficiaires autour d'une table ronde

SOLIHA Provence en 2019 a souhaité retravailler son projet associatif en le co-construisant avec l'ensemble de ses parties prenantes. Le Conseil d'Administration s'est très fortement impliqué et mobilisé dans cette démarche.

Ainsi des séminaires ont eu lieu avec le conseil d'administration, les salariés, des bénéficiaires de nos actions, nos partenaires. Occasion pour SOLIHA Provence de se repencher sur ses valeurs, ses savoirs faire, ses objectifs de développement. Ce nouveau projet associatif sera adopté en 2020.

SOLIHA Provence a toujours considéré le logement comme support de l'insertion et condition du rétablissement des personnes fragiles. Ses interventions, fondées sur la solidarité, visent à prévenir l'aggravation de situations précaires, à améliorer l'accès à la ville en apportant des réponses aux ménages vulnérables, à réhabiliter l'habitat et à prendre soin des habitants, à favoriser le maintien de la cohésion et de la mixité sociales.

À l'articulation entre social, technique et immobilier, SOLIHA Provence se positionne comme une « fabrique de solutions », capable d'inventer des réponses avec les acteurs concernés, de mettre en synergie les compétences internes et externes, d'expérimenter des pratiques alternatives et de contribuer au développement durable des territoires dans toutes ses dimensions,

économique, sociale et environnementale. Entreprise solidaire d'utilité sociale, SOLIHA Provence recherche l'intérêt général, en initiant des projets innovants comme en répondant à la commande publique. Elle se donne pour perspectives d'impliquer davantage les acteurs (habitants, personnes accompagnées, collectivités, administrateurs, salariés) dans une démarche participative, de développer les coopérations et les actions partenariales et de maîtriser son développement.



Table ronde avec nos parties prenantes



Séminaire Conseil d'administration et salariés

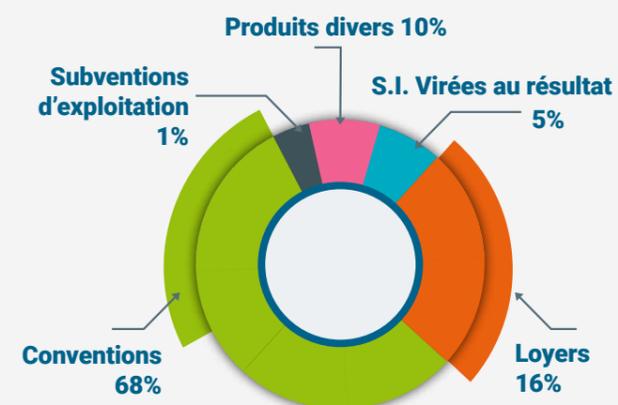


séminaire du Conseil d'Administration

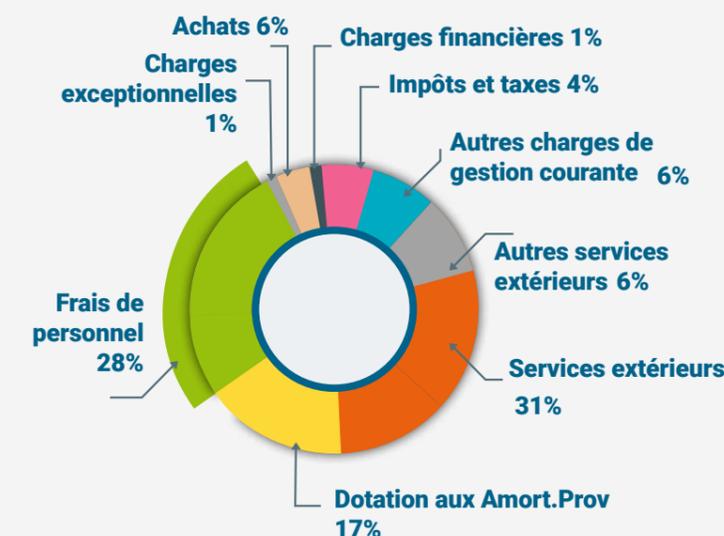
DONNÉES FINANCIÈRES

Le total des produits générés par l'association continue à progresser et porte sur des actions plurielles, liées à la pratique de nos 5 métiers.

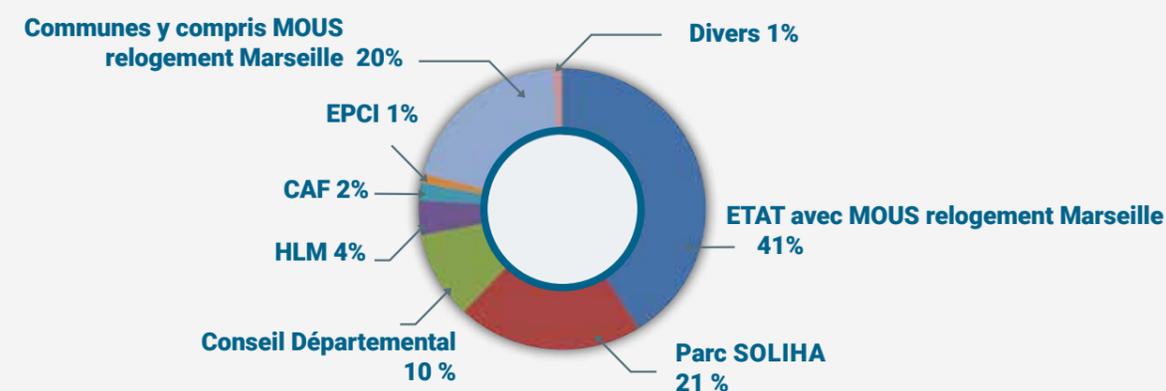
■ COMPTE DE RÉSULTAT : TOTAL PRODUITS



■ COMPTE DE RÉSULTAT : TOTAL CHARGES



■ PRODUITS PAR FINANCEUR



Incidence forte du financement par la Ville de Marseille et l'État de la MOUS relogement

PERSPECTIVES 2020

L'année 2020 a démarré avec de nombreuses actions en lien avec les collectivités, les bailleurs et d'autres institutions telles que la Banque des territoires...

Mais la crise sanitaire liée au COVID-19 est venue perturber nos missions, rappelant que les plus fragiles étaient les premiers exposés et que notre mission d'intérêt général et l'accompagnement des plus démunis était importante en cette période si particulière.

Nos équipes se sont alors mobilisées, sur le terrain, en télétravail ayant à cœur d'apporter des réponses avec agilité, de travailler autrement pour ne surtout pas abandonner ceux qui sont déjà souvent sur le bord de la route.

Nous avons répondu présent pour mener bon nombre de missions spécifiques sur les Bouches-du-Rhône ou le Vaucluse dans le cadre de la lutte contre le COVID 19.

Accompagnement téléphonique des seniors ou de personnes en situation de handicap isolés par le confinement, mais aussi de familles monoparentales en vue d'évaluer leurs besoins et d'évaluer l'intervention des équipes techniques des bailleurs commanditaires, sans compter la poursuite des missions déjà engagées auprès de publics fragilisés soit par des troubles de santé mentale soit par des troubles du spectre autistique pour ne citer que ceux-là.

C'est une année très particulière qui débute, qui montre aussi que devant l'urgence, la mobilisation, la solidarité, des choses inimaginables il y a encore quelques semaines peuvent se mettre en place, que chacun peut faire preuve d'imagination et de créativité pour inventer de nouveaux modes de faire, une solidarité sans précédent.

Néanmoins et avant que cette crise ne débute, bien avant, l'ensemble de l'association SOLiHA Provence se projetait déjà dans l'année 2020 et un attendu de 150 salariés.

■ 2020 verra ainsi pour :

- **Le pôle administration générale** de continuer le renforcement de ses équipes, la mise en œuvre de la RGPD, le déploiement de formations adaptées et la livraison par le service communication d'un nouveau site, il sera plus interactif et permettra une meilleure lisibilité des actions de SOLiHA Provence.



**Directeur Général
de SOLiHA Provence**



**JEAN-JACQUES
HAFFREINGUE**

- **Le pôle gestion locative sociale** de poursuivre sa réorganisation de manière régulière et très opérationnelle avec un objectif affiché de diminution de la vacance locative, mais aussi une action « d'aller vers » les locataires en difficulté entreprise en 2019 mais accentuée en 2020. L'idée est de poursuivre les efforts de recouvrement amiable des créances locatives impayées en mettant en œuvre des temps de permanence et de médiation avec nos locataires en difficulté. Perspective de 2300 logements gérés pour fin 2020 avec une optimisation des places en IML, et une action forte sur le bail glissant et le mandat de gestion.

Ce sera aussi de travailler sur un nouveau logiciel de comptabilité et de s'en approprier toutes les possibilités pour faciliter et fluidifier les écritures à passer.

- **Le pôle production d'habitat d'insertion** s'est lui aussi réorganisé avec l'arrivée d'un directeur de pôle en 2019 et un objectif clairement affiché d'augmentation de sa production à 80 logements par an à travers certes des acquisitions amélioration, des baux à réhabilitation, de la VEFA de l'usufruit locatif social ou le fonctionnel se dispute avec le beau et le coût d'usage maîtrisé tendant vers le développement durable.

- Les perspectives du **pôle réhabilitation accompagnée et conduite de projet de territoire** sont diverses.

Intensifier le « lobbying » autour du permis de louer, développer la convention petits travaux pour les personnes atteintes de handicap, devenir référent national sur des thématiques comme celles des propriétés dégradées, ou dans le soutien aux particuliers mandaté par Action Logement. Au niveau local, devenir les opérateurs d'accompagnement des travaux d'économie d'énergie ou d'amélioration des copropriétés dans leur ensemble.

- **Le pôle accompagnement des personnes** a fort à faire dans le déploiement de toutes les missions qui

lui incombent ! La MOUS des personnes à reloger suite à évacuation entre dans sa seconde année, des objectifs en termes de réintégrations et relogements définitifs sont attendus. En juillet devrait paraître un appel d'offre sur cette action pour une durée de 4 ans à compter de janvier 2021.

Nous développons un axe d'accompagnement des gens du voyage dans le Vaucluse qui va croître en intensité, mais avons aussi le projet de nous orienter sur l'habitat inclusif.

- Celui du **développement et d'innovation sociale** va mettre en œuvre les dispositifs agréés en 2019 soit mineurs non accompagnés, BâtiTruck et alternative à l'incarcération. De plus la création d'une SAS avec la Banque des Territoires devrait aboutir en septembre prochain autour d'un dispositif expérimental « ViagèVie ». Nous allons renforcer notre appartenance au réseau européen, avec l'Italie et la Grèce, qui œuvrent contre la traite des êtres humains et pour le renforcement des

droits des enfants. Enfin, nous allons développer le logement des personnes atteintes du trouble du spectre autistique en nous formant aux méthodes TEACCH et ABA.

L'année 2020 sera une année de transition, d'action forte d'accompagnement et de relogement, des délogé(e)s de la ville de Marseille suite au péril, déménagement dans notre nouveau siège social, sortie des 2 mois de Covid qui ont révélé l'implication de l'ensemble des collaborateurs. Aujourd'hui nous sommes en attente de nouveaux élus de proximité. Il va nous falloir digérer tous ces événements et réaffirmer notre ambition partagée de service social d'intérêt général au profit de ceux et de celles qui ont besoin d'un acteur associatif à leur proximité. Une mobilisation parfaite des administrateurs et des collaborateurs pour être toujours plus performants et répondre aux besoins des territoires.

