

# SOLIHA AU SERVICE DE L'HABITAT EN NOUVELLE-AQUITAINE



Invitation à  
découvrir ►

# INVITATION

Découvrez les actions engagées par les associations SOLIHA en Nouvelle-Aquitaine, en cliquant  au gré de vos points d'attention ou en feuilletant page après page.



## Notre engagement au sein des territoires néo-aquitains



### Les politiques visant la performance des logements

Mobiliser les ménages, faire émerger les projets  
Informer, orienter et conseiller les ménages  
Accompagner la conduite des projets  
Contribuer à la mobilisation des acteurs



### L'attractivité résidentielle des territoires

Optimiser la valorisation du parc des logements existants  
Concilier développement résidentiel et sobriété  
Conforter les polarités et le maillage des territoires  
Outiller, animer la prévention des risques environnementaux



### Le logement socle Des parcours d'insertion

Accueillir les personnes, accompagner leur insertion  
Déployer les solutions d'intermédiation locative  
Contribuer au développement des structures d'insertion



### La diversification des besoins d'habiter

Participer à l'accueil des jeunes actifs dans les territoires  
Concourir au bien vieillir dans les territoires  
Participer à l'inclusion des personnes en situation de handicap

**Vous souhaitez en savoir plus, partager vos réflexions, nous soumettre vos projets, décliner une action évoquée ici, explorer de nouvelles pistes ? Retrouvez nos coordonnées en dernière page, nous nous tenons à votre écoute !**

# NOTRE ENGAGEMENT AU SEIN DES TERRITOIRES NEO-AQUITAINS

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

## Nos moteurs : l'Utilité Sociale et l'Intérêt Général !

Les associations SOLIHA sont des **acteurs de l'Economie Sociale et Solidaire** opérant sur **l'habitat, au cœur des territoires**.

Leur agrément par l'Etat **Service Social d'Intérêt Général** reconnaît leurs **contributions clés dans la mise en œuvre des politiques publiques en matière de logement social**:

- **la maîtrise d'ouvrage d'insertion** pour contribuer à l'offre de logement ou d'hébergement des personnes défavorisées.
- **l'ingénierie sociale, financière et technique** pour permettre aux ménages d'améliorer leur logement et aux publics défavorisés d'accéder au logement.
- **l'intermédiation locative et la gestion locative sociale** pour gérer les structures et orienter les ménages défavorisés vers une solution adaptée.

## Les valeurs qui nous animent en mouvement national.

**Des valeurs concrètes guident nos actions :**

- **La Solidarité**, au service du progrès social, par l'attention singulière aux ménages vulnérables.
- **L'Engagement social et environnemental** qui inspire des solutions nouvelles et durables au service du bien commun.
- **L'Humanisme** qui place l'écoute et le respect mutuel comme socle de la relation humaine.

Elles nous conduisent à **agir en tant que** :

- **Opérateur d'utilité sociale** reconnu par les agréments d'Etat, pour mettre en œuvre les politiques nationales et locales du logement.
- **Bâtisseur de solutions innovantes** en réponse aux besoins des personnes et des territoires en matière d'habitat et de vivre-ensemble.
- **Accompagnateur des ménages**, pour leur donner un accès durable au logement et, par conséquent, une place au sein de notre société.

“ Ce qui nous ancre et nous mobilise en Nouvelle-Aquitaine. ”

**Les territoires néo-aquitains, leurs habitants et leurs décideurs** sont notamment concernés par les évolutions socio-démographiques qui marquent la société, les mécanismes de fragilisation et d'exclusion qui persistent, les impératifs de transition environnementale à intégrer, les tensions soutenues observées sur les marchés du logement.

En prise avec ces défis, **les associations SOLIHA de Nouvelle-Aquitaine partagent leurs pratiques, développent des outils et des actions en commun, au gré d'un projet régional co-construit, suivi et régulièrement actualisé.**

Nous visons à **déployer les missions de Service Social d'Intérêt Général au service des politiques locales du logement et de l'habitat, au plus près des besoins des Néo-Aquitains.**

# CONCRETISER LES POLITIQUES VISANT LA PERFORMANCE DU PARC

[Sommaire ▲](#)

[Page précédente](#)

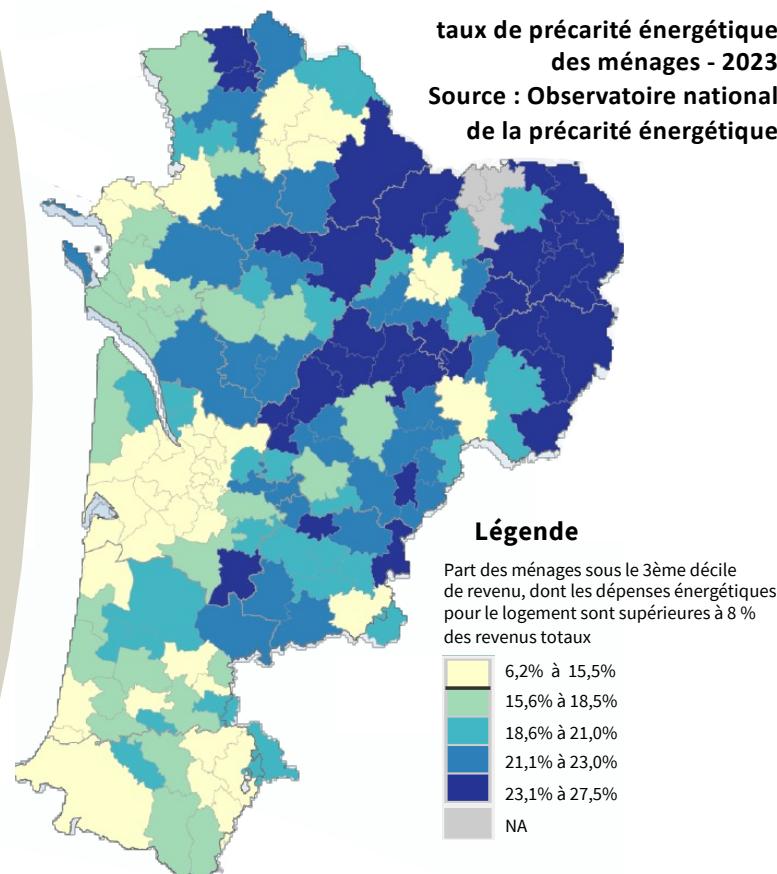
[Page suivante ▶](#)

## Satisfaire l'enjeu d'un parc rénové et adapté suppose d'impliquer tous les ménages.

Une nouvelle politique de rénovation des logements est engagée au regard d'objectifs aussi ambitieux qu'impératifs ; dynamiser l'éradiation des logements indignes, accélérer la résorption des passoires thermiques, amplifier l'adaptation des logements à la perte d'autonomie des occupants.

Elle pose un cadre de principes et de méthodes propice à la réalisation de projets à impact tangible :

- **Le renforcement des moyens engagés** pour porter leur effet-levier à la mesure de projets ambitieux.
- **L'évolution des modes opératoires** via une analyse précise de besoins et la définition d'un projet global.
- **Une implication soutenue des ménages** porteurs de projet informés, éclairés, conseillés et accompagnés.
- **L'animation d'un écosystème densifié d'acteurs** qualifiés pour contribuer à la réalisation des projets, depuis leur définition jusque leur prise en main.



**1 009 000** résidences principales au DPE E, F ou G dont **139 000** indignes.

**350 000** ménages néo-aquitains exposés à la vulnérabilité énergétique

**314 000** Néo-Aquitains de 65 ans et + supplémentaires de 2010 à 2020.

**523 700** Néo-Aquitains aux droits ouverts à la MDPH.

“ **SOLIHA joue un rôle clé dans la mise en œuvre des politiques.** ”

- En intervenant sur l'ensemble des départements au gré d'un ancrage territorial fort et ancien.
- En mobilisant les compétences pour opérer sur les 3 champs ; la décence, la performance énergétique et l'adaptation des logements.
- En accompagnant notamment les ménages les plus modestes, souvent les plus mal logés et les plus en besoin de logements économies.

# MOBILISER LES MENAGES, FAIRE EMERGER LES PROJETS

L'augmentation des aides ne suffit pas toujours pour faire émerger les projets. Pour de nombreux ménages et notamment les plus vulnérables, cette émergence se construit.

## ZOOM SUR

### Animer les parcours de prévention au maintien à domicile adapté, sécurisé.

Avec le soutien de la Carsat Aquitaine et des conférences départementales des financeurs, les associations SOLIHA animent des **parcours de prévention** portant sur **le maintien à domicile conçus auprès de différents publics** ; seniors, personnes en situation de handicap, aidants familiaux ou professionnels, lycéens orientés vers les métiers de l'aide à la personne...

Elles les réalisent en **lien étroit avec les collectivités et les associations sur les territoires et** en mobilisant des **compétences dédiées** et des **outils internes** tels :

- Le Truck ; maison mobile pour identifier et tester les adaptations possibles et les aides techniques.
- Mon Logement et moi ; jeu pour booster les connaissances sur l'amélioration et les usages du logement.
- Une gamme d'ateliers de prévention visant à apporter des clés d'action dans plusieurs domaines de la vie quotidienne.

## A L'OEUVRE

### Concevoir des parcours sur mesure.

Avec le soutien de l'Assurance Maladie, animer 18 ateliers en Corrèze et Lot-et-Garonne ciblant **les aidants familiaux** pour que la **prévention les implique et intègre leurs besoins de confort et de sécurité**.

Sous le pilotage de la Carsat Aquitaine, déployer le truck au cours d'ateliers animés par les ASEPT au sein d'ESAT pour **aider les personnes en situation de handicap psychique à aborder sereinement le vieillissement en dehors de l'établissement**.



Animer pour le compte de bailleurs sociaux, des ateliers locataires pour optimiser **les usages du logement** et via le Truck, démontrer **les petits aménagements et les aides techniques permettant de sécuriser le maintien à domicile**.

Animer **des balades thermographiques** pour le compte de collectivités. Elles alimentent une **prise de conscience collective quant à la conduite de rénovations énergétiques performantes et à l'adoption d'usages économies**.

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

267

Actions de prévention collective menées en 2024

## A SUIVRE

### Expérimenter en immersion.

Des associations SOLIHA engagent la coproduction d'un Serious Game appelé à structurer **un nouveau parcours prévention sur le bien-vieillir à domicile**.

Son socle scientifique concernant les ressorts comportementaux de la prévention **optimisera le passage de la sensibilisation à la prévention proactive**.

# INFORMER, ORIENTER ET CONSEILLER LES MENAGES

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Le service d'une information individualisée auprès des ménages constitue la 1<sup>ère</sup> étape d'un accompagnement optimal des projets. Pour certains profils, il s'envisage dans la logique proactive de l'aller vers.

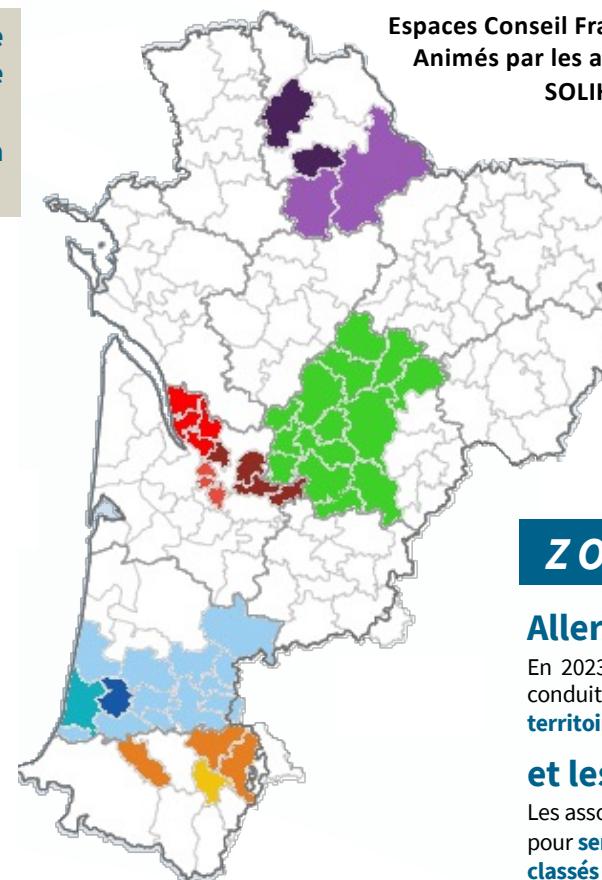
## A L'OEUVRE

### Mobiliser expertises et savoir-faire au service d'un conseil performant.

Les collectivités organisent les missions d'information, orientation et conseil des ménages, à l'échelle des territoires, sous appellation **Espace Conseil France Rénov'**

En Nouvelle-Aquitaine, les associations SOLIHA animent **11 plateformes d'information conseil et la conduite de ces missions de service public, pour le compte de 47 intercommunalités, parfois en collaboration avec d'autres opérateurs** comme le CAUE et l'ADIL en Dordogne.

Elles mobilisent leurs experts engagés dans l'accompagnement opérationnel des projets des ménages et leur expérience de l'animation d'actions de prévention : salons, foires, balades thermographiques, conférences, médias....



Espaces Conseil France Rénov  
Animés par les associations  
SOLIHA en 2023

**10881**

Actes de conseil réalisés par SOLIHA depuis les plateformes en 2023

## ZOOM SUR

### Aller vers les copropriétaires.

En 2023, la Région a souhaité **renforcer le conseil auprès des copropriétés**, via la conduite des **missions d'animation et des actes d'accompagnement sur tout le territoire**. SOLIHA Terres Océan déploie le dispositif avec les associations ALEC et CRER.

### et les propriétaires bailleurs du parc énergivore

Les associations SOLIHA contribuent au déploiement du dispositif porté par **Bail Rénov** pour **sensibiliser et accompagner les propriétaires bailleurs des 298 000 logements classés E, F, G** concernés par les échéances de mise aux normes **en Nouvelle-Aquitaine**.

# ACCOMPAGNER LES MENAGES DANS LA CONDUITE DES PROJETS

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Pour rénover ou adapter les logements, la nouvelle politique permet de conduire des projets ambitieux, combinant tous les leviers de la performance.

## A L'OEUVRE

### Optimiser l'effet levier de l'accompagnement.

Les collaborateurs des associations SOLIHA mobilisent leurs expertises techniques et aux savoir-faire agréés par l'Etat pour jouer le **rôle d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrag auprès des ménages porteurs de projet**.

Selon des modalités propres à chaque dispositif, cet accompagnement prend la forme d'une démarche globale, menée étape par étape afin de considérer la spécificité de la situation, aider le ménage à définir le projet pertinent, mobiliser son financement optimal et accompagner sa bonne réalisation.

### Accompagner notamment les ménages modestes.

Concrétisation de leur agrément **Service Social d'Intérêt Général**, les associations SOLIHA présentent une grande expérience de **l'accompagnement des ménages vulnérables**.

Les besoins techniques s'appréhendent dans **un cadre économique contraint et dans un contexte social parfois complexe qui peuvent induire un accompagnement ad hoc**.

Les besoins de travaux peuvent être plus conséquents. Même s'ils sont mieux financés, **la couverture du reste à charge peut supposer une ingénierie financière spécifique**.

L'engagement des ménages dans la conduite du projet peut supposer **un appui très soutenu** et d'assumer notamment **les rôles de mandataire administratif et/ou financier**.



8269

ménages accompagnés dans leur projet de réhabilitation en 2023

## A SUIVRE

### Articuler expertise et proximité.

Via ses associations territoriales, SOLIHA constitue **le seul acteur local présent sur l'ensemble des territoires néo-aquitains et agréé pour opérer sur les 2 dispositifs Mon Accompagnateur Rénov et Ma Prime Adapt'**.

# CONTRIBUER A LA MOBILISATION OPERATIONNELLE DES ACTEURS

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Concrétiser la stratégie de rénovation adaptation des logements accélérée suppose de pouvoir compter sur un écosystème animé d'acteurs mobilisés et qualifiés.

## ZOOM SUR

### Mobiliser les artisans sur l'enjeu de l'autonomie.

Les associations SOLIHA sont partenaires de la **Chambre des Métiers et de l'Artisanat Nouvelle-Aquitaine** pour déployer la démarche « **Artisans de l'autonomie** ». Celle-ci **mobilise et valorise les artisans qui rendent accessibles leurs prestations** auprès des séniors, des personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap. **Il est question d'attention, de savoir-être.**

Elles **accompagnent la montée en compétences des artisans pour relever les défis de l'adaptation.** Aujourd'hui, pour une entreprise dont la qualification est reconnue sur le plan technique, ce sont 330 logements qu'il faudra adapter d'ici 2032 pour répondre aux objectifs de Ma Prime Adapt'.



## A L'OEUVRE

### Organiser les réseaux d'alerte quant aux situations de précarité.

Des associations SOLIHA animent un **Service Local d'Intervention pour la Maîtrise de l'Energie (SLIME)** pour le compte de collectivités. Il s'agit d'un dispositif permettant de **repérer et accompagner des ménages en précarité énergétique** :

- 1. Organiser la détection des ménages**, notamment en animant un réseau de donneurs d'alerte ; travailleurs sociaux, fournisseurs d'énergie, professions médicales, associations...
- 2. Opérer un diagnostic sociotechnique à domicile** pour qualifier l'état du bâti et des équipements, les usages du logement, la situation sociale et financière du ménage, pour installer des petits équipements d'économie d'énergie et donner des conseils personnalisés sur la consommation.
- 3. Accompagner les ménages vers des solutions durables et adaptées, en fonction des difficultés repérées** : réalisation de travaux, mobilisation d'aides, médiation avec le bailleur, accompagnement budgétaire, ... en collaboration avec les organismes compétents pour leur mise en œuvre.

## A SUIVRE

### Rénover dans le bon tempo.

Le projet **CONCERTO RENOV** soutenu par le programme européen LIFE, consiste à **construire une plateforme de services qui rassemble tous les acteurs de la chaîne de valeur de la rénovation énergétique**, du diagnostic du logement au suivi des économies post-travaux.

Les objectifs sont de **faciliter le parcours des ménages dans la conduite des projets** et au global, **inscrire la rénovation énergétique dans une fluidité** à la mesure des enjeux de massification.

**Sur les exercices 2024 et 2025, SOLIHA Landes éprouve une démonstration territoriale du dispositif établi** avec Sonergia et CapEnergies, en appui sur l'outil Concerto développé par Sonergia avec le CSTB.

# PENSER LE LOGEMENT COMME SOCLE DES PARCOURS D'INSERTION

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

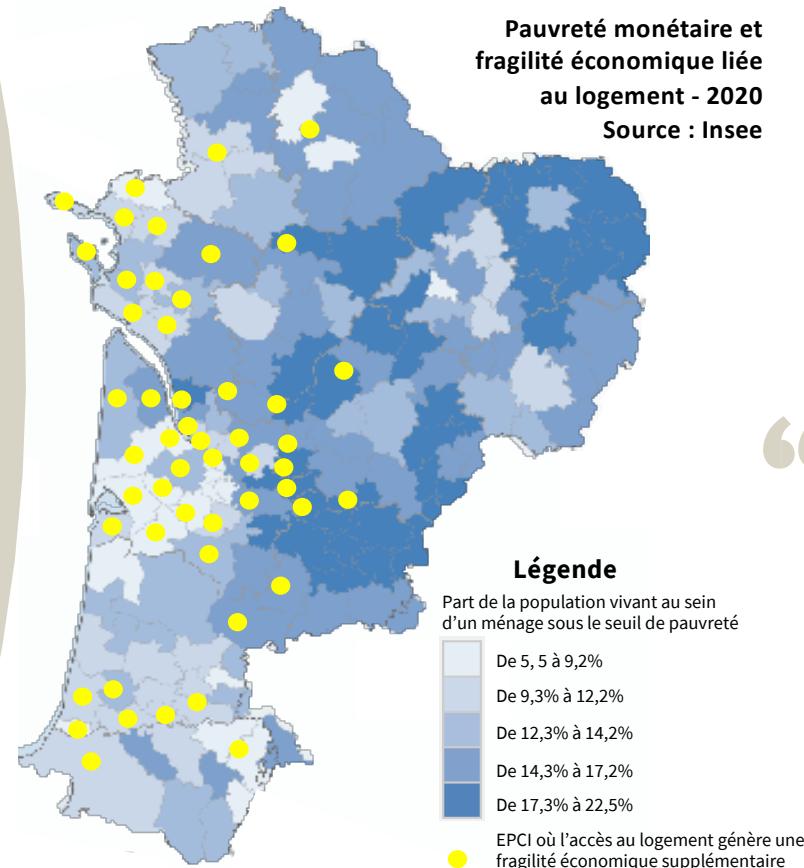
## Le logement, tremplin pour habiter activement le territoire.

La palette de nos missions nous aide à appréhender le logement dans une approche globale.

Au-delà d'un bien immobilier dont il s'agit de garantir la décence, l'accessibilité et la performance, il est aussi :

- Un abri indispensable pour satisfaire ses besoins essentiels : sécurité, repos...
- Une adresse nécessaire pour accéder à ses droits à la protection sociale, médicale.
- Un lieu intime qui permet de se construire, de répondre à ses aspirations.
- Un point d'ancrage à partir duquel déployer ses usages sur le territoire, s'inscrire dans sa communauté de vie et contribuer à sa dynamique.

La difficulté d'accès au logement particulièrement aigüe en Nouvelle-Aquitaine accroît les effectifs des ménages vulnérables, intensifie leurs fragilités et constitue un frein majeur au développement des territoires.



**800 000** Néo-Aquitains sous le seuil de pauvreté dont **230 000** enfants.

**2 395 000** Néo-Aquitains en-deçà d'un niveau de vie décent.

**2 980 000** Néo-Aquitains dans un territoire aux tensions sur le logement aggravant la fragilité économique.

“ SOLIHA intervient dans le respect des principes et sur les 3 priorités du Logement d'Abord 2. ”

1. Produire et mobiliser des logements abordables pour les ménages en grande précarité.
2. Maintenir dans le logement, prévenir les ruptures et éviter la dégradation des situations.
3. Accélérer l'accès au logement au gré de parcours d'accompagnement globaux

# ACCUEILLIR LES PERSONNES ET ACOMPAGNER LEUR INSERTION

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

L'accès au logement constitue un préalable à tout parcours insertion.

Le logement constitue également un point d'ancre pour initier ces parcours.

## ZOOM SUR

### Faire de la protection internationale en mobilité, un temps d'insertion.

Depuis quelques années, SOLIHA Agence Immobilière Sociale de la Vienne accompagne des **ménages bénéficiaires de la protection internationale en mobilité** (10 nouveaux pour l'exercice 2023) dans le cadre d'une convention qui la lie à la DDETS de la Vienne et au SGAR de Nouvelle-Aquitaine.

Pendant un an, l'équipe se mobilise pour opérer un accompagnement social complet et sur mesure auprès des ménages, à partir d'un logement capté et meublé :

- Capter le logement en amont, le gérer en Gestion Locative Adaptée, le meubler.
- Accueillir le ménage depuis le jour de son arrivée, assurer son entrée dans les lieux.
- L'accompagner sur le temps long : ouverture des droits, intégration socio-professionnelle et tous les pans de la vie courante.

## A L'OEUVRE

### Accompagner la sédentarisation des gens du voyage.

Les gens du voyage sédentarisés se trouvent confrontés à des conditions d'habitat insalubres et ghettoïsées. Ces situations se déplient sur des fonciers souvent non constructibles et non desservis. Elles impactent fortement les territoires et elles ne peuvent être régulées par des procédures de droit commun.

En Gironde, SOLIHA Terres Océan conduit **un accompagnement au gré de deux grandes missions** en partenariat avec l'ADAV 33 sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental :

- **Assistance technique, administrative et sociale auprès de ménages.** En 2023, 35 accompagnements sont réalisés dont 9 nécessitant l'expertise technique de SOLIHA.
- **Assistance auprès des collectivités, acteurs institutionnels et ménages** pour la mise en œuvre de solutions d'habitat collectif adapté et de projets relatifs à des groupes familiaux nécessitant une action publique collective. En 2023, 5 sites sont analysés.



## A SUIVRE

### Permettre de prendre pieds sur le territoire.

SOLIHA Landes accompagne **l'expérimentation** portée par l'EPCI Maremne Adour Côte-Sud sous forte tension concernant l'accès au logement.

SOLIHA a pour mission de **mobiliser des propriétaires de logements sous-occupés pour y accueillir des personnes en quête d'un logement**.

Elle intervient **en lien avec le SIAO qui cible les publics à héberger**, ici plutôt des personnes seules en emploi pour faciliter l'accueil.

Il est prévu que l'accueil donne lieu à **un contrat d'hébergement** posant **une participation financière fixe de 160 € liée aux fluides et charges**. Il s'entend sur les **mêmes délais d'hébergement que le Logement Temporaire (6 mois renouvelables)**.

# DEPLOYER LES SOLUTIONS D'INTERMEDIATION LOCATIVE

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Le ciblage des publics vulnérables suppose d'articuler gestion de la relation locative et accompagnement social, dans l'intérêt des locataires et des propriétaires bailleurs.

## ZOOM SUR

### Assurer l'activité d'Agence Immobilière Sociale.

Le développement de l'activité vise les objectifs de :

- **Favoriser l'accès des personnes vulnérables au logement autonome**, en sécurisant le risque locatif du propriétaire.
- **Contribuer aux politiques du logement mises en place par l'Etat ciblant ces ménages**, via des dispositifs adaptés.

**Au-delà des activités d'une agence locative classique, l'agence immobilière sociale assure :**

- En amont, **la prospection et la captation de logements** pour une activité locative à loyer modéré et ciblant les publics fragiles.
- Au fil de **la Gestion Locative Adaptée** qui induit **le suivi particulier du locataire sur toute la durée du bail**.

## A L'OEUVRE

### Optimiser le maintien dans le logement et prévenir les expulsions.

Au gré de conventions avec leurs Conseils Départementaux ou avec Action Logement, des associations SOLIHA :

- **Etablissent des diagnostics dans le cadre de la prévention des expulsions.** Ils aboutissent à établir le rapport qui éclaire les décisions concernant la résiliation du bail ou l'octroi de la force publique.
- **Mettent en œuvre des mesures d'Accompagnement Social Lié au Logement** pour traiter les difficultés que peuvent rencontrer les ménages dans leur logement et rendre possible, leur maintien dans le logement ou leur accès à un nouveau logement plus adapté.

**Sur le champ de l'Accompagnement Social Lié au Logement, plusieurs types de mesures peuvent être menées :**

- La conduite d'un diagnostic social sur 3 mois permettant d'évaluer la situation et de définir les axes de travail avec la famille et les partenaires médico-sociaux.
- La conduite d'un accompagnement social lié au logement sur une durée de 6 mois.
- Le renouvellement de la mesure pour poursuivre le travail engagé lorsque les objectifs n'ont pas été atteints (6 mois).
- Une mesure de consolidation permettant de finaliser le travail avec la famille, souvent à l'occasion du relogement (3 mois).

3 183

logements gérés par les Agences Immobilières Sociales en 2023

## A SUIVRE

### Sécuriser l'accès des ménages fragiles au parc locatif.

**Assurer les missions d'Intermédiation Locative en mandat de gestion** permet d'**accompagner les publics les plus défavorisés dans le logement**.

Elle contribue également à **optimiser l'activité de captation des logements**, en sécurisant les bailleurs.

# CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DES STRUCTURES D'INSERTION

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

L'accompagnement de certaines personnes suppose un parcours d'insertion animé à partir de compétences spécifiques réunies au sein de structures ad'hoc et performantes.

## ZOOM SUR

### Accueillir, écouter, accompagner et participer à la socialisation.

SOLIHA Pays Basque gère la maison relais PASAIA depuis près de 15 ans. Elle compte **45 places réparties en logements individuels sur le Pays Basque** et dispose d'un lieu d'accueil, d'échange et rencontre pour les résidents, situé à Bayonne. Elle accueille des personnes fragilisées, dont la situation sociale et psychologique suppose de **coupler accompagnement social lié au logement et socialisation**.

#### L'équipe SOLIHA assure auprès des résidents :

- La mise à disposition d'un logement ;
- Un **accompagnement social personnalisé** pour favoriser l'accès et le maintien dans un logement adapté à l'usager ;
- **L'animation d'un lieu collectif support des actions de socialisation** : écouter, informer, aborder des thèmes de la vie quotidienne, proposer des activités et des animations.

## A L'OEUVRE

### Conforter le patrimoine support de l'accueil des publics vulnérables.

SOLIHA BLI Nouvelle-Aquitaine conduit **des opérations de construction ou de réhabilitation immobilière en lien avec les opérateurs de l'action sociale et médico-sociale**.

Il s'agit le plus souvent de bâtis que **ces opérateurs utilisent à des fins sociales ou thérapeutiques** auprès de publics vulnérables. Au gré de ces opérations,

- SOLIHA BLI assume la charge de leur réhabilitation et de leur gestion patrimoniale sur longue durée.
- **Les opérateurs** continuent de déployer leur intervention de référence en appui sur **un outil réhabilité à neuf, performant et co-conçu au plus près de leurs besoins**.
- **Les publics vulnérables** peuvent compter sur **des solutions d'accueil performantes, ancrées dans les territoires de vie**.



## A SUIVRE

### Déployer une pension de famille au cœur d'un hameau rural.

Au Pin, dans les Deux-Sèvres, SOLIHA engage **la réalisation de la pension de famille porté par l'association Vivre au Peux**. Elle accueille des publics relevant des minimas sociaux autonomes mais éloignés du logement indépendant par des parcours de vie chaotiques.

L'association SOLIHA opère dans le cadre de baux à réhabilitation et à construction auprès de **l'association qui porte et qui gérera la pension de famille**.

Le projet se singularise par sa **situation en zone rurale** et par son **insertion à l'échelle d'un hameau**. Il propose **un cadre de vie propice à l'autonomie et au lien social**.

# CONTRIBUER A L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE DES TERRITOIRES

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

## Le développement résidentiel des territoires doit respecter une large palette d'impératifs.

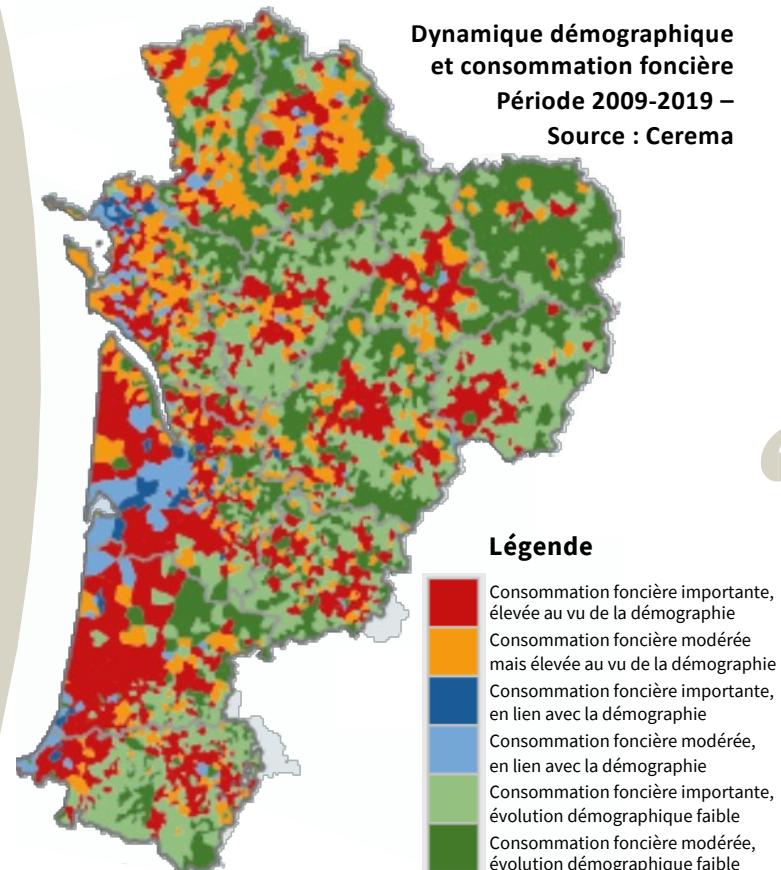
Sobriété et performance environnementale, accessibilité financière et mixité sociale, accès performant aux autres fonctions du territoire....

Les nouveaux textes cadrant le développement du parc interrogent les planifications, les pratiques et les projets alors que les écarts entre production et besoins se creusent.

En parallèle, les pratiques des habitants évoluent au gré de la tertiarisation de l'économie, de l'évolution des modes de travail et de la numérisation des services, commerce, administration, culture et même santé.

Pour les élus et les acteurs, il est question d'installer un nouveau modèle de développement territorial.

Pour autant, les process de métropolisation, d'étalement urbain, d'attraction du littoral et de déprise des territoires intérieurs, sont toujours à l'œuvre, jusqu'à bousculer les armatures urbaines et les équilibres territoriaux les plus anciens.



**66%** des communes ont une consommation foncière 2009 - 2019 en décalage avec leur démographie.

**75%** des communes sont rurales, sans ou sous faible influence d'un pôle.

**300 000** logements sont dits vacants dont **50%** depuis plus de **2 ans**.

“ SOLIHA éprouve l'articulation développement de l'habitat et transition des territoires au gré d'opérations concrètes. ”

Notre ambition est triple :

- Continuer à répondre aux besoins de logement.
- Expérimenter ces nouveaux cadres à l'échelle de la décision des élus et du vécu des habitants.
- Partager ces expériences avec les décideurs et acteurs de l'habitat.

# OPTIMISER LA VALORISATION DU PARC DES LOGEMENTS EXISTANTS

[Sommaire ▲](#)

[Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Trois chiffres pour illustrer l'enjeu : 150000 logements vacants depuis plus de 2 ans, 139000 logements indignes pour 125000 demandes de logement social hors mutation.

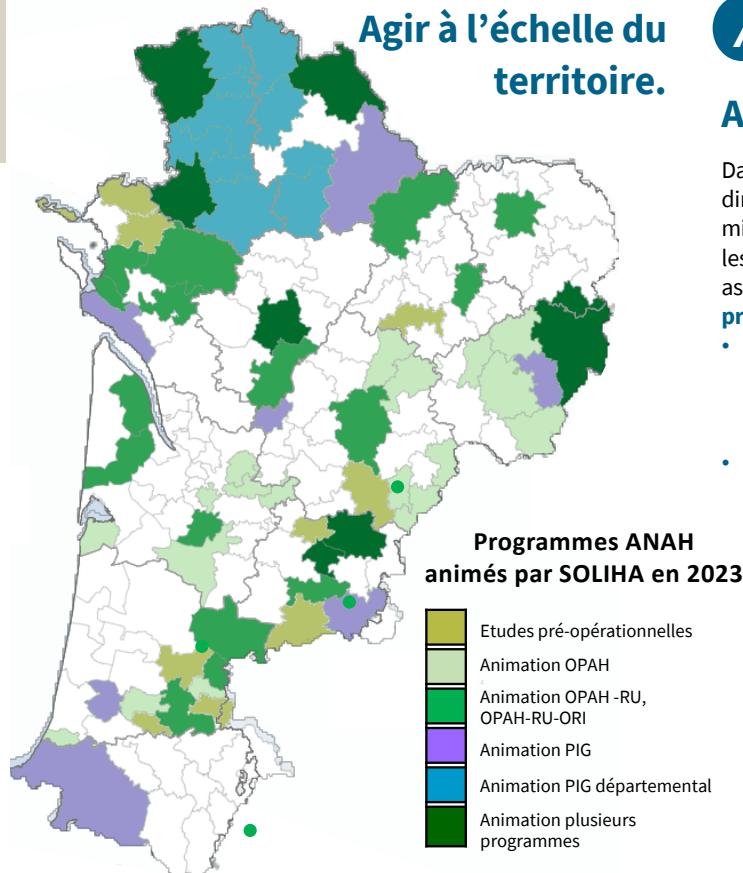
## ZOOM SUR

### Intervenir à l'échelle du logement.

A la demande de partenaires ; DDT, CAF, MSA, ARS ; les associations SOLIHA interviennent à l'échelle du logement pour repérer, évaluer, contrôler et réguler les situations critiques :

- Evaluer la non décence des logements, réaliser des constats techniques d'habitabilité.
- Contrôler la bonne réalisation des travaux identifiés comme nécessaires pour que le logement soit décent et performant.
- Diagnostiquer des immeubles susceptibles d'être déclarés insalubres et préciser les travaux et mesures permettant de remédier aux désordres constatés.
- Repérer les ménages qui peuvent bénéficier d'un diagnostic de leur installation gaz ou électricité par des techniciens GRDF, EDF.

A la demande de collectivités territoriales, les associations SOLIHA conduisent les études permettant de définir leur dispositif du Permis de Louer et d'animer sa mise en œuvre.



## A L'OEUVRE

### Accompagner les copropriétés.

Dans le cadre de volets d'OPAH dédiés, au gré de contacts directs avec des syndics ou dans le prolongement de la mission engagée pour le compte de la Région pour déployer les actes d'accompagnement sur tout le territoire, les associations SOLIHA interviennent dans la conduite des projets de rénovation des copropriétés :

- **Dans un rôle d'Assistance à Maîtrise d'ouvrage** depuis l'information des copropriétaires, la définition des travaux, leur financement, leur adoption jusqu'au suivi technique, de leur réalisation.
- **Ou dans un rôle de maître d'œuvre** depuis l'organisation jusque la réception des travaux.

## A SUIVRE

### Anticiper les Pactes Territoriaux.

Les associations SOLIHA partagent leurs démarches pour accompagner les collectivités dans la mise en place des Pactes Territoriaux. L'ambition est de maintenir les dynamiques générées par les OPAH et les PIG et d'optimiser l'effet levier des aides aux projets.

# CONCILIER CROISSANCE RESIDENTIELLE ET SOBRIETE ENVIRONNEMENTALE

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Le bâti existant des centralités urbaines et rurales recèle des potentiels à évaluer pour produire des logements et répondre aux besoins sans consommation foncière.

## ZOOM SUR

### Recycler du foncier et du bâti pour produire du logement locatif social.

L'activité de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion assurée par les associations SOLIHA vise à **produire des logements à loyer modéré notamment en réhabilitant des bâtis existants**. Ils peuvent être localisés en centralité urbaine ou rurale, être propriété de collectivités, d'acteurs publics ou privés.

Elle aboutit notamment à **générer des petites unités de logements à loyer modéré, adaptés et performants, à destination des ménages modestes ou très modestes**.

La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion permet ainsi de :

- Réduire le déficit de parc locatif performant et accessible.
- Produire des logements dans le respect des enjeux de sobriété foncière posés par la loi Climat et Résilience.
- Revitaliser l'attractivité de tissus urbains en déprise.

La gestion locative des logements produits est assurée par les Agences Immobilières Sociales SOLIHA.



## A L'OEUVRE

### Transformer les usages des bâtis et jouer leur mixité.

La Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion vise **également le changement d'usage de bâtiments vers le logement**.

Réutiliser les bâtis d'une ancienne école en logements familiaux à loyer maîtrisé **évite la construction et l'artificialisation des sols, valorise des bâtiments clés, favorise la mixité des usages et adapte les infrastructures à l'évolution des besoins des populations**.



Ecole Paul Bert à Châtellerault  
Production de 15 logements

713

Logements détenus par les associations SOLIHA agréées MOI en 2023

# CONFORTER LES POLARITES ET LE MAILLAGE DES TERRITOIRES

[Sommaire ▲](#)

[Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Les polarités permettent de structurer un développement résidentiel économe et qui qualifie les interfaces logements – services – emploi – mobilités, au bénéfice des habitants.

## ZOOM SUR

### Revitaliser les centralités.

Les associations SOLIHA conduisent des **études pour acter la stratégie de revitalisation de communes qui assurent les fonctions de polarité** et qui peuvent notamment être labellisées Petites Villes de Demain. Villages d'Avenir.

Les collaborateurs SOLIHA y conjuguent leurs expertises pour **porter un regard spécifique sur l'habitat, en considérant les interactions étroites avec le traitement des espaces publics, la gestion des mobilités, le maintien et l'évolution des commerces et des services.**

Ils les mènent dans **un souci permanent d'implication des habitants** et déterminent leur mise en œuvre avec les collectivités concernées et les partenaires du financement de leur développement.



## A L'OEUVRE

### Repenser les îlots.

Les associations SOLIHA conduisent **des études à l'échelle la plus fine de l'îlot et de la parcelle**. Il peut s'agir d'îlots ou de parcelles à portée stratégique ou représentatifs d'une zone : situation, état, vocation, occupation et usages...

Les objectifs sont d'argumenter les capacités exploitables, les potentialités fonctionnelles et les interventions possibles puis de **programmer les scénarios de valorisation en visant l'articulation optimale entre l'action publique à effet levier, l'action publique coercitive, les projets des acteurs privés**.

La démarche permet de dimensionner les besoins nécessaires à l'action publique, les outils opérationnels et les dispositifs financiers à déployer en direction des acteurs privés pour **réaliser le programme retenu**.



Projection d'îlot à Thenon en Dordogne (24)

### Réhabiliter les bâtis clés.

Les associations SOLIHA conduisent leurs **missions de maîtrise d'ouvrage d'insertion notamment sur des patrimoines structurants**.

Ainsi, la commune d'Ascarat a signé un bail à réhabilitation avec SOLIHA Pays Basque sur une durée de 50 ans afin de réhabiliter le château Fargas du 18<sup>ème</sup> siècle situé au cœur de la commune, d'y créer 5 logements conventionnés et d'y relocaliser la Mairie en rez-de-chaussée.



Château Fargas- Ascarat – Pyrénées Atlantiques (64)

# OUTILLER, ANIMER LA PREVENTION DES RISQUES ENVIRONNEMENTAUX

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

**L'enjeu environnemental s'impose à nous au gré de risques et d'accidents qui viennent marquer les conditions et les contraintes d'un développement durable des territoires.**

## ZOOM SUR

### Expérimenter et déployer les Plans de prévention des risques.

Sur la période 2018-2021, les associations SOLIHA ont assuré **l'animation du programme d'accompagnement des riverains pour lesquels un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) prescrit des travaux de réduction de la vulnérabilité sur leur habitation**. Elles ont animé le programme sur l'ensemble de la Nouvelle-Aquitaine.

Sous pilotage de la DREAL Nouvelle-Aquitaine, cette mission a également conduit à travailler en partenariat avec les DDT, PROCIVIS, la Caisse des Dépôts, les industriels et les collectivités.

Elle a été engagée sur la base d'**une mission d'expérimentation réalisée en Gironde autour du PPRT de Bassens**.

Elle visait à **assurer l'animation du dispositif** et à porter une évaluation des facilités, difficultés et alternatives de mise en œuvre **pour aboutir à modéliser une mise en œuvre optimale**.

## A L'OEUVRE

### Eprouver une méthodologie.

L'accompagnement se déroule en 4 étapes :

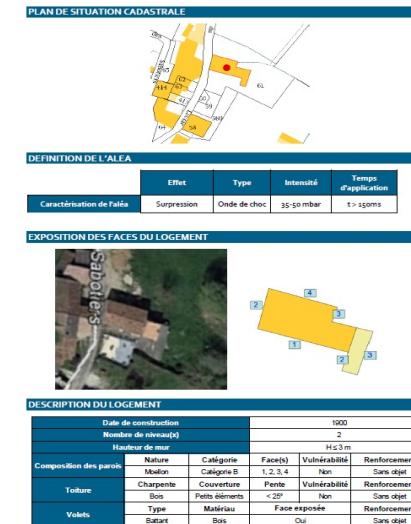
1. Une visite technique du logement par des techniciens en bâtiment
2. Un accompagnement administratif dans la réalisation du projet
3. La réception des travaux
4. L'accompagnement des propriétaires jusqu'au paiement des aides.

**L'intervention auprès des riverains se déploie sur le volet technique :**

- Visites au domicile des propriétaires concernés et information individuelle
- Relevé technique des habitations et réalisation des diagnostics de vulnérabilité
- Etablissement du cahier des charges travaux
- Consultation des entreprises, analyse des devis
- Lancement du chantier
- Réception des travaux

**et sur le volet administratif :**

- Organisation de réunions publiques
- Présentation du dispositif aux riverains,
- Constitution du dossier de demande d'aide lié aux travaux (subventions, crédit d'impôt)
- Gestion du dossier jusque paiement des aides



## A SUIVRE

### Transposer méthode et outillage sur la prévention d'autres risques.

Les collaborateurs des associations SOLIHA éprouvent la **transposition des acquis méthodologiques pour animer la prévention d'autres risques environnementaux** de plus en plus prégnants en Nouvelle-Aquitaine ; incendie, inondation, ...

# REPONDRE A LA DIVERSIFICATION DES BESOINS D'HABITER

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

## Intensifier les réponses aux besoins de logement suppose de considérer la diversification des modes d'habiter.

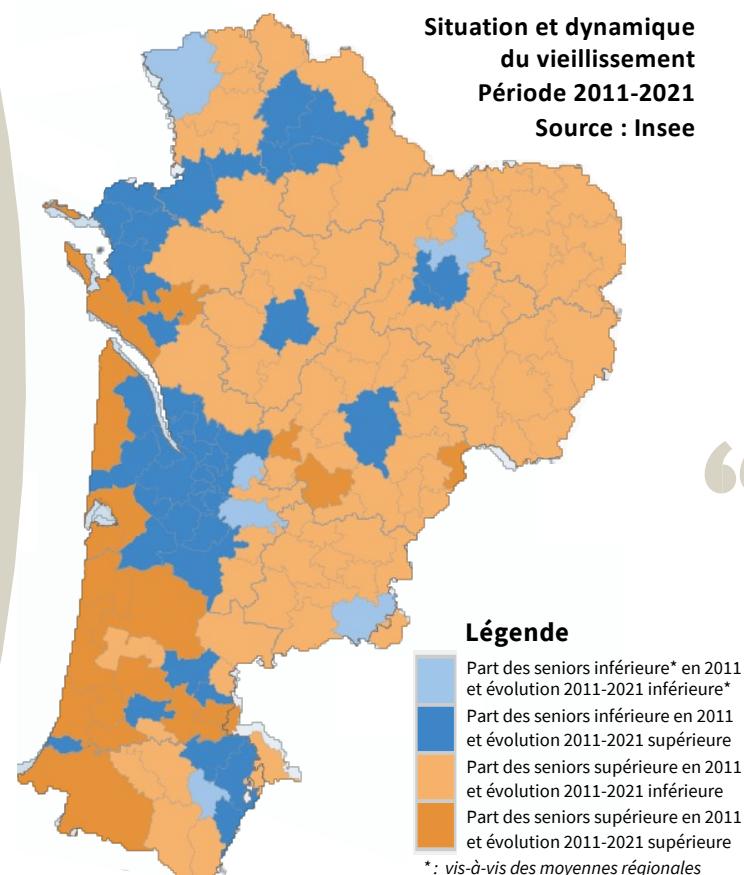
Sur la décennie en cours, les besoins de logements sont évalués à 40 000 par an, à l'échelle de la région. Depuis plusieurs années, le modèle économique de la construction se tend, la production n'est pas au rendez-vous et les déficits s'accumulent.

La captation massive de logements pour le locatif saisonnier sur les territoires les plus en tension contrarie encore la couverture des besoins.

La paralysie se diffuse sur tous les marchés, venant contraindre les possibilités d'accès au logement et de parcours résidentiel.

Les tensions mesurées aboutissent à ce que des actifs ne parviennent plus à se loger et à ce que des emplois se révèlent très difficiles à pourvoir.

Aussi, les difficultés traditionnellement rencontrées par les ménages porteurs de besoins spécifiques, à l'exemple des seniors et des jeunes, deviennent rédhibitoires.



**1 025 000** travailleurs essentiels au quotidien des territoires.

**205 000** postes saisonniers.

**65 000** moins de 30 ans en insertion professionnelle et sous le seuil de pauvreté.

**260 000** néo-aquitains de 75 ans et + vivant seuls

“ SOLIHA explore de nouvelles voies, de nouveaux modèles. ”

Nous expérimentons et développons des offres logement ciblant ses profils particuliers.

Il s'agit d'éprouver des produits, des solutions techniques, des modèles économiques, des montages juridiques que le marché ne porte pas spontanément.

L'objectif est de couvrir ces besoins spécifiques plutôt que les voir se reporter vers des offres inadaptées et insuffisantes.

# PARTICIPER A L'ACCUEIL DES JEUNES ACTIFS DANS LES TERRITOIRES

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

L'accès au logement devient un obstacle à l'emploi des jeunes et à l'économie des territoires. Effet induit, la relation domicile travail continue de s'étirer, avec ses impacts.

## ZOOM SUR

### Apporter ses compétences aux initiatives des collectivités.

En 2019, la commune de Rion-des-Landes fait l'acquisition du site La Baraka, laissée en friche par l'ancien propriétaire, dans le but de **créer des hébergements saisonniers répondant aux besoins des industriels agriculteurs du territoire**.

Le projet compte 5 modules de 4 mobil-homes regroupés pour accueillir 40 **jeunes salariés en formation et travailleurs saisonniers**, dans un cadre agréable et en proximité des commerces et des services de la commune.

En 2023, la gestion locative est assurée par SOLIHA Agence Immobilière Sociale Nouvelle-Aquitaine, sur la base d'un **loyer mensuel charges comprises en-deçà de 380€, via des contrats de location d'1 à 12 mois selon le contrat de travail**.

## A L'OEUVRE

### Participer à la mobilisation de l'offre.

En parallèle, L'Agence Immobilière Sociale de SOLIHA Pays Basque complète son **offre de logements dédiés aux travailleurs saisonniers**. L'été, ils sont 4.000 à chercher à se loger en Pays Basque.

Aux 22 logements meublés gérés pour le compte des communes de Bidart et d'Ascain sur la base de loyers conventionnés, viennent s'ajouter **16 nouveaux logements à Bayonne**.

Depuis 2022, l'Agence collabore avec deux structures de travail temporaire, afin de **proposer une offre de logement dédiée aux intérimaires**. SOLIHA est devenue locataire de 8 logements au sein du patrimoine du bailleur social HSA, pour les proposer meublés aux salariés des structures de travail temporaire, afin de **les intégrer dans un parcours de relogement**.

SOLIHA Agence Immobilière Sociale Nouvelle-Aquitaine participe de son côté au **dispositif expérimental « Logement 1 pour 1 » initié par la Métropole de Bordeaux** en partenariat avec l'URHAI pour y **fluidifier le parcours résidentiel des jeunes en difficultés**.

Son action consiste en **mobiliser des logements privés au profit de jeunes en situation d'emploi logés dans les FJT**.

## A SUIVRE

### Réaliser, expérimenter, évaluer.

Avec l'institut Nobatek/inef4 et l'architecte Iñaki Noblia, SOLIHA Pays Basque a **développé le concept d'un village destiné au logement des travailleurs saisonniers**.

Il comporte 15 modules éco-conçus; 12 pour loger 12 à 15 saisonniers et 3 raccordés pour les parties communes, la cuisine et les sanitaires. **A l'origine, il est envisagé mobile, se déplaçant au gré des saisons, sur la base de conventions avec les sites d'accueil**.

Son équilibre économique se heurte au **poids des coûts de déménagement et d'installation d'un site à l'autre**. **Il est à trouver sur la base d'un fonctionnement moins mobile**, par le ciblage de sites d'accueil et/ou des solutions pour traiter la mobilité logement – travail.



# CONCOURIR AU BIEN VIEILLIR DANS LES TERRITOIRES

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Le vieillissement de la population concerne tous les territoires néo-aquitains et l'enjeu du bien vieillir à domicile concerne tous les ménages dont les plus modestes.

## ZOOM SUR

### Allier autonomie des seniors et appui aux jeunes ménages de demain.

Depuis 2023, le Département des Pyrénées-Atlantiques, l'EPFL Pays basque et SOLIHA Pays Basque déplient **un dispositif de viager solidaire, LOKARRI**.

Il permet d'abord aux personnes âgées de :

- disposer d'un droit d'usage et d'habitation et **continuer à vivre chez elles**.
- **percevoir un capital puis des revenus réguliers à vie**.
- **réaliser des travaux d'amélioration/ adaptation du logement**, en grande partie pris en charge par les partenaires du projet.
- **bénéficier d'un accompagnement personnalisé**.

Le dispositif **alimente, à l'issue de la période de viager, un stock de logements sanctuarisé sous contrôle public**. Ce stock est dédié à la vente auprès de jeunes ménages, à des conditions financières attractives, dans le cadre de Baux Réels Solidaires via l'organisme foncier solidaire de l'EPFL Pays Basque.

## A L'OEUVRE

### Développer le logement inclusif.

L'objectif est d'accueillir des personnes âgées, isolées qui présentent des besoins spécifiques d'accompagnement.

Les logements sont constitués en petites unités de 5 à 20 logements autonomes et indépendants, disposant d'espaces communs et **fonctionnant sur un principe de covoiturage pour sécuriser le quotidien**.

Ils proposent un **projet de vie partagé**, établi et animé avec les habitants et si possible ouvert sur le territoire et ils peuvent proposer **un accès à des services pour faciliter le quotidien**.

Ils installent ainsi **un habitat à mi-chemin entre logement classique et structure spécialisée ou médicalisée**. Sous réserve de leur évaluation, **des projets peuvent prendre corps sur des territoires ruraux et y proposer des loyers accessibles aux ménages modestes**.



6 Logements inclusifs à Brossac (16)



14 Logements inclusifs à Orx (40)

## A SUIVRE



GÉRONTOPÔLE

NOUVELLE-AQUITAINE

### Participer aux Communautés d'Innovation des territoires.

Elles sont **mises en place en 2024 par le Gérontopôle Nouvelle-Aquitaine**.

SOLIHA Dordogne s'est mobilisé pour le lancement de la 1ère Communauté d'innovation à Périgueux. Les associations SOLIHA participent aux Communautés d'innovation engagées sur d'autres territoires comme la Charente, les Landes, la Haute-Vienne, la Gironde.

Dans ces Communautés, SOLIHA entretient un dialogue constant avec les autres acteurs de l'innovation senior, au bénéfice de l'ensemble des personnes âgées sur les territoires.

# PARTICIPER A L'INCLUSION DES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

[Sommaire ▲](#)

[◀ Page précédente](#)

[Page suivante ▶](#)

Les situations de handicap sont multiples, permanentes ou temporaires, constantes ou évolutives. Chacune renvoie à la question de l'accès à un logement adapté, au cas par cas.

## ZOOM SUR

### Accompagner les sorties d'hospitalisation.

Le retour au domicile, après hospitalisation constitue un moment clé. Si le domicile n'est toujours pas adapté, il est porteur de contraintes quotidiennes ainsi que de risques de chute.

**L'enjeu est d'adapter le logement au plus vite, ce qui suppose un calendrier idéal** de la définition des besoins avec le corps médical et le patient à la réalisation des travaux par des artisans qualifiés.

En Gironde, le dispositif « **Je rentre à la maison** » financé par la Conférence des Financeurs, a permis aux seniors en sortie d'hospitalisation de **bénéficier à leur retour, de la visite conjointe d'un ergothérapeute de SOLIHA et d'un artisan qualifié Handibat**, cette double visite visait à **définir, programmer et réaliser les travaux, dans des délais courts**.

## A L'OEUVRE

### Participer au développement et à la qualification des capacités d'accueil.

Les associations SOLIHA, l'Agence Immobilière Sociale Nouvelle Aquitaine et SOLIHA Bâtisseur de Logement d'Insertion s'engagent dans la production de solutions logement pour les personnes en situation de handicap.

A Labenne, **la réhabilitation d'une ancienne colonie de vacances en friche a été réalisée pour développer une structure d'accueil**. L'association Caminante y accueille 19 personnes sous accompagnement thérapeutique, protection judiciaire et ayant un droit ouvert à l'Allocation Adulte Handicapé.

Caminante gère les demandes d'admission, et coordonne le suivi médico-social des résidents. Elle pilote également l'animation des espaces collectifs de la résidence.



## A SUIVRE

### Apporter son expertise aux MDPH.

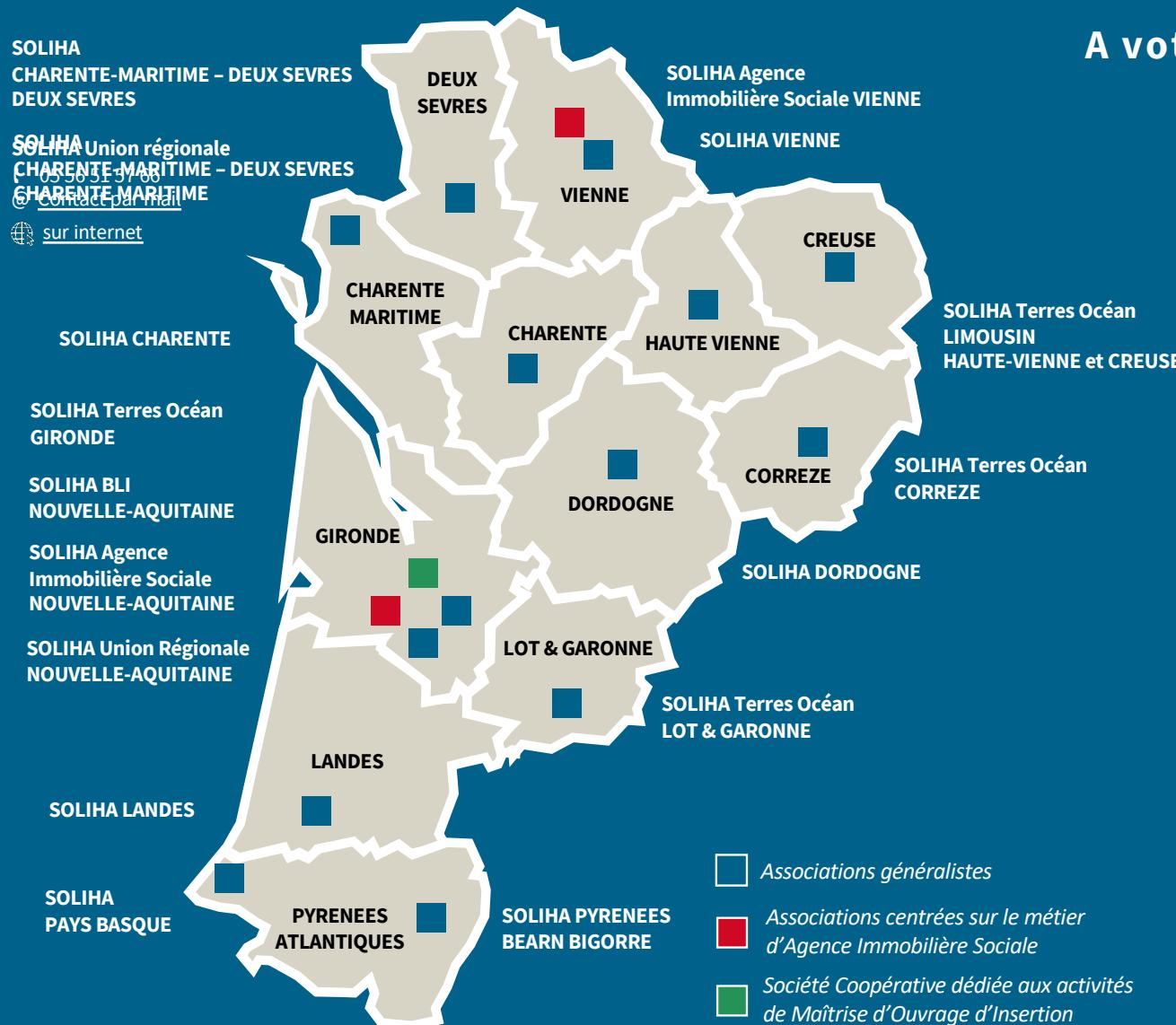
En Corrèze et en Lot-et-Garonne, des **partenariats** ont été établis entre SOLIHA Terres-Océan et les Maisons Départementales des Personnes Handicapées, **concernant l'amélioration du logement de leurs ayants droit**.

L'association SOLIHA apporte son expertise, en :

- en **participant aux réunions de service des MDPH pour analyser les situations rencontrées** (solutions et avis techniques, pertinence des devis, financement...).
- En conduisant **des visites au domicile conjointes** avec l'ergothérapeute de la MDPH **afin d'identifier les solutions techniques à mettre en place**.

### Sensibiliser les personnes.

Sous pilotage de la Carsat Aquitaine, les associations SOLIHA déplient le Truck de l'autonomie au sein d'ESAT, à la faveur d'ateliers animés par les ASEPT pour **sensibiliser les personnes en situation de handicap à un cadre de vie propice à l'autonomie**.



**A votre écoute en Nouvelle Aquitaine**

**SOLIHA Union régionale**  
 ☎ 05 56 51 57 66  
 @ [Contact par mail](#)  
 🌐 [sur internet](#)

**SOLIHA Agence Immobilière Sociale NELLE-AQUITAINE**  
 ☎ 05 35 00 16 42  
 @ [Contact par mail](#)  
 🌐 [sur internet](#)

**SOLIHA BLI NELLE-AQUITAINE**  
 ☎ 05 56 51 57 66  
 @ [Contact par mail](#)  
 🌐 [sur internet](#)

**SOLiHA**  
 SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

**UTILITE SOCIALE  
 ET INTERET GENERAL  
 AU SERVICE DE L'HABITAT  
 EN NOUVELLE AQUITAINE**

[Retour](#) ▲