

REALISONS
ENSEMBLE
VOS PROJETS

Nos Références



127 rue de Royan - 16710 SAINT-YRIEIX
05.45.95.62.02
contact.charente@solihha.fr
www.solihha16.fr
N° SIRET : 781 172 788 00056



06/11/2023

Ne pas jeter sur la voie publique

Principales références de SOLIHA Charente dans le domaine de l'habitat

Études

Année 2021 à 2022, Etude sur les logements vacants : Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord.

Année 2021 à 2022, Etude pré-opérationnelle d'OPAH, Communauté de Communes Charente Limousine.

Année 2016, Etude pré-opérationnelle d'OPAH : Ville de Barbezieux-Saint-Hilaire (16) / Baignes / Brossac / Coteaux du Blanzacais.
Etude de revitalisation du centre-bourg de Barbezieux-Saint-Hilaire et de développement de territoire de la Communauté de Communes des 4B Sud Charente.

Animations de programmes de réhabilitation pour le compte de Collectivités

Année 2023 à 2026, Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Lavalette-Tude-Dronne

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH-RU), suivi et animation du programme avec un volet spécifique de Renouveau Urbain sur les centres-bourgs d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Saint-Séverin et Villebois-Lavalette.

Année 2022 à 2027, Maîtrise d'ouvrage : Agglomération GrandAngoulême Animations du Programme d'Intérêt Général sur 38 communes de l'Agglomération.

Année 2022 à 2027, Maîtrise d'ouvrage : Agglomération GrandAngoulême OPAH de Renouveau Urbain, suivi et animation du programme sur les communes de Ruelle, Gond-Pontouvre et La Couronne.

Année 2017 à 2023, Maîtrise d'ouvrage : Ville d'Angoulême (16) OPAH de Renouveau Urbain, suivi et animation du programme avec deux volets spécifiques pour la réhabilitation de 8 copropriétés dégradées et l'animation d'Opérations de Restauration Immobilière.

Année 2017 à 2023, Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes 4B Sud Charente (16) OPAH de revitalisation des centres anciens, suivi et animation du programme concernant les centres villes des communes de Barbezieux, Baignes, Brossac et Coteaux du Blanzacais.

Année 2007 à 2021, Maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental de la Charente Programme d'Intérêt Général – Lutte contre l'habitat insalubre.

Année 2012 à 2018, Maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental de la Charente Programme d'Intérêt Général Habiter Mieux – Amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (Lutte contre la précarité énergétique), développement d'un parc locatif privé à vocation sociale, Amélioration et adaptation de l'habitat des personnes âgées.

Année 2012 à 2025, Maîtrise d'ouvrage : Communauté d'Agglomération du GrandAngoulême (16) Pass-Accession, opération expérimentale – Favoriser l'accession sociale à la propriété sur les centres des communes de l'agglomération, avec l'acquisition de logements anciens par des familles aux ressources modestes tout en sécurisant le parcours.

Année 2014 à 2016, Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes du Bassin de Marennes (17) Programme d'Intérêt Général – Amélioration de l'habitat des propriétaires occupants (Lutte contre la précarité énergétique) et développement d'un parc locatif privé à vocation sociale (en partenariat avec le PACT17).

Missions d'assistance aux propriétaires pour l'amélioration des conditions de logement

Maîtrise d'ouvrage privée propriétaires occupants et propriétaires bailleurs. Accompagnement administratif, technique et financier sur le Département de la Charente. Plus de 1 700 sollicitations par an dont 330 dossiers Energie et 310 dossiers adaptation.

Interventions spécifiques pour l'adaptation du logement aux personnes à mobilité réduite :

Année 2008 à 2018 : Maîtrise d'ouvrage : Maison Départementale des Personnes Handicapées (16) Etudes d'aide à la décision pour des travaux d'adaptation du logement de personnes relevant de la MDPH.

Année 2008 à 2022 : Maîtrise d'ouvrage : Mutualité Sociale Agricole (16 + 17) Etudes d'aide à la décision pour des travaux d'amélioration du logement de personnes allocataires de la MSA.

Intervention d'amélioration des conditions de logement des propriétaires occupants :

Année 2008 à 2022 : Maîtrise d'ouvrage : Conseil Départemental de la Charente (16) Animation du programme départemental d'amélioration des conditions de logements des propriétaires âgés en vue de faciliter leur maintien à domicile.

Missions de gestion locative pour compte de tiers

Habitat Inclusif

Missions d'expertises techniques

Missions de Maîtrise d'Oeuvre

Année 1990 à 2013 : Maîtrise d'ouvrage : Conseil Général de la Charente Maritime (17)
Gestion d'un fonds de prêt au bénéfice de propriétaires aux ressources modestes réalisant des travaux d'amélioration de leur habitat.

2020 - 2023 : Maîtrise d'ouvrage DDETSPP

Captation de logements locatifs dans le parc privé pour une vocation très sociale.

Année 2000 à 2023 : Maîtrise d'ouvrage : Propriétaires Bailleurs (16)

Gestion locative de 140 logements dans le cadre de notre Agence Immobilière Sociale pour le compte de propriétaires bailleurs privés ou collectivités.

Depuis 2017 : Gestion locative des Domiciles Groupés

Gestion locative des domiciles groupés pour personnes âgées et handicapées (Jarnac, Cognac, Sireuil, Mansle...) dans le cadre de notre Agence Immobilière Sociale pour le compte de SOLIHA BLI.

Année 2022 à 2027 : animation Habitat Inclusif - forfait Aide à la Vie Partagée - Département

Animation, dans le cadre de l'habitat inclusif, auprès des résidents des Domiciles Groupés pour Personnes Agées.

Année 2021 à 2022 : forfait animation Habitat Inclusif - ARS

Animation, dans le cadre de l'habitat inclusif, auprès des résidents des 3 Domiciles Groupés pour Personnes Agées (Sireuil, Mansle, Tourriers).

Année 2020 à 2022 : Maîtrise d'ouvrage : Gaz réseau distribution France (GRDF)

Sensibilisation, au domicile des propriétaires occupants aux éco-gestes et à la sécurisation des installations de gaz.

Année 2019 à 2021 : Maîtrise d'ouvrage : SONERGIA

Sensibilisation, au domicile des propriétaires occupants aux éco-gestes
Animation d'ateliers de sensibilisation des familles aux éco-gestes.

Année 2002 à 2020 : Maîtrise d'ouvrage : Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (16)

Réalisation de 6 000 expertises de conformité des logements locatifs au décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent (pour le compte de l'Etat ou d'un partenaire social).

Année 2000 à 2023 : Maîtrise d'ouvrage : Propriétaires privés, Associations et Collectivités Locales (16)

Mission de maîtrise d'oeuvre pour des projets de logements à vocation sociale (projets de réhabilitation de logements locatifs à vocation sociale ou situations de sortie d'insalubrité de propriétaires occupants).

2023 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Réhabilitation de l'ancienne Mairie de Brossac en un petit collectif de 6 logements à destination des séniors (**Domicile Groupé pour Personnes Agées**).

2022 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Réhabilitation de l'ancienne Mairie de Tourriers en un petit collectif de 6 logements à destination des séniors (**Domicile Groupé pour Personnes Agées**).

2021 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Réhabilitation d'un ancien bâtiment communal en 3 logements locatifs - Hiersac.

2020 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Réhabilitation d'une ancienne maison d'habitation et réalisation d'un agrandissement en construction neuve afin de créer un petit collectif de 6 logements à destination des séniors (**Domicile Groupé pour Personnes Agées**) - Mansle.

2020 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Transformation d'anciens ateliers associatifs en un petit collectif de 6 logements à destination des séniors (**Domicile Groupé pour Personnes Agées**) - Sireuil

2016 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Réhabilitation de deux bâtiments anciens sur les communes de Jarnac et Cognac afin de créer deux petits collectifs de 6 logements chacun, destinés à des personnes en situation de handicap mental.

2015 : Maîtrise d'ouvrage privée - Angoulême

Réhabilitation et aménagement d'un immeuble de bureaux en deux logements locatifs.

2015 : Maîtrise d'ouvrage privée - Coteaux du Blanzacais

Réhabilitation d'un immeuble composé d'un commerce en rez-de chaussée et d'un logement à l'étage en deux logements locatifs sociaux.

2010 : Maîtrise d'ouvrage : SOLIHA Charente

Rénovation d'une maison de ville et traitement des dépendances dans le cadre d'une sortie d'insalubrité - Tusson



Fiche de référence

Etude sur le parc de logements vacants en centres-bourgs Communauté de Communes La Rochefoucauld Porte du Périgord

Commanditaire

Communauté de Communes
La Rochefoucauld Porte du Périgord

Contenu de la mission

- Réaliser un recensement des logements vacants
- Prise de contact avec les propriétaires des logements vacants afin de collecter des informations sur les logements (caractéristiques du logement, durée de la vacance, motifs de l'inoccupation, futurs projets pour le logement, attentes du propriétaire...).
- Réaliser des statistiques et des cartographies à l'échelle intercommunale mais surtout communale selon une classification spécifique.
- Réflexions et outils à mettre en place pour résorber la vacance de certains logements.

Localisation

Tous les centres-bourgs de la Communauté de communes La Rochefoucauld Porte du Périgord, soit 29 centres-bourgs

Calendrier

Sept 2021 - Oct 2022

Chiffres clés

- 308 logements vacants recensés et cartographiés
- 400 propriétaires contactés
- 6 typologies de vacance identifiées sur le territoire
- 11 études de faisabilité sur des immeubles tests
- 8 fiches outils « lutte contre la vacance »

Contexte

- Une communauté de communes issue de la fusion de deux anciennes communautés de communes :

- CDC Bandiat-Tardoire
- CDC Seuil-Charente-Périgord

- Composée de 29 communes

- 22 000 habitants

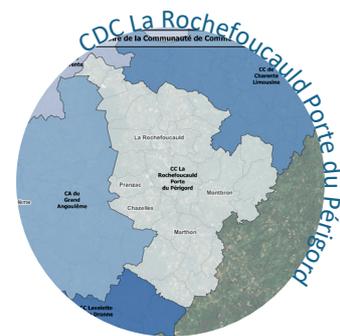
- Deux pôles structurants :

- La Rochefoucauld et
- Montbron

- Un diagnostic du territoire réalisé dans le cadre de l'élaboration des PLUi et d'une étude sur les logements vacants sur le périmètre ex-Bandiat-Tardoire

- Constat d'une vacance résidentielle sur le territoire

- Environ 800 logements vacants recensés sur l'ensemble du territoire dont plus de 360 logements vacants sur le pôle de La Rochefoucauld.

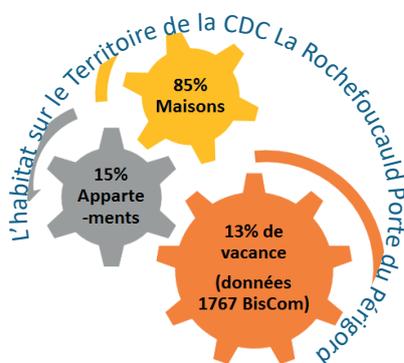


Enjeux

- Appréhender les causes de cette vacance résidentielle

- Mettre en place des actions en faveur de la résorption de cette vacance sur le territoire afin :

- de redynamiser les centres-bourgs
- Réduire l'artificialisation des sols en réhabilitant des logements déjà existants mais vacants
- Améliorer la performance énergétique du parc de logements (la réhabilitation de logements vacants nécessitant bien souvent la réalisation de travaux d'amélioration énergétique).



Fiche de référence

Etude pré-opérationnelle d'un programme d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale

Communauté de Communes Charente Limousine

Commanditaire

Communauté de Communes
Charente Limousine

Contenu de la mission

- Mission réalisée en partenariat avec :
 - **Le Creuset Méditerranée** : cabinet d'architectes et d'urbanistes, spécialiste des problématiques des centres anciens et des bourgs ruraux (conseil et assistantat aux collectivités depuis plus de 30 ans)
 - **L'institut de Géoarchitecture** : constitué d'un groupe de 7 étudiantes en dernière année de Master Urbanisme et aménagement
- Réalisation d'un diagnostic du parc de logements et de ses occupants
- Définition des enjeux et évaluation du potentiel de rénovation de l'habitat sur chaque commune
- Identification d'échantillons d'ilots ou d'immeubles représentatifs
- Proposition de stratégies opérationnelles
- Réalisation (pour chacune des actions et expérimentations de revitalisation rurale visant à installer des populations nouvelles) d'une étude de faisabilité, d'une quantification des objectifs et d'une méthodologie en lien avec la maîtrise d'ouvrage
- Action de communication et d'information : organisation d'un atelier de concertation habitants sur le devenir de l'ancien CFA de Chasseneuil-sur-Bonnieure, en partenariat avec Morgane PARISI facilitatrice graphique
- Préparation de la convention de programme et du cahier des charges animation/suivi de l'opération/localisation.

Localisation

Communauté de communes Charente Limousine, soit 58 communes

Calendrier

Sept 2021 - Nov 2022

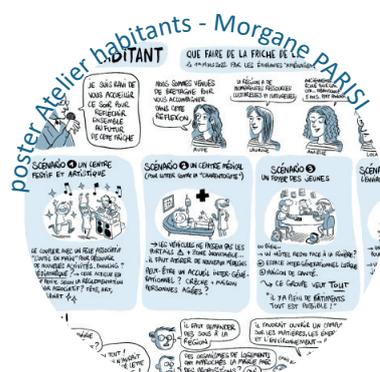
Contexte

- Une communauté de communes issue de la fusion de deux anciennes communautés de communes :
 - CDC du confolentais,
 - CDC de Haute-Charente.
- Composée de 58 communes
- 35 455 habitants
- Engagée dans la construction d'une politique territoriale réfléchie et adaptée à ses besoins
- Mise en œuvre de plusieurs leviers d'actions par une imbrication réfléchie des dispositifs (petite ville de demain, AMI « Cœur de ville » etc.)
- Recherche d'une nouvelle dynamique d'attractivité, tournée vers l'avenir du territoire tout en répondant aux besoins d'aujourd'hui.



Enjeux

- Répondre à la problématique de l'habitat du territoire
 - Lutte contre l'habitat indigne ou dégradé
 - Adaptation des logements au handicap et au vieillissement
 - Lutte contre la précarité énergétique
 - Aménagement des centres-bourgs
 - Lutte contre la vacance et réhabilitation du bâti
- Construire des axes de développement de revitalisation au regard des 8 communes qui font partie du dispositif « Petite Ville de Demain » sur le territoire
- Construire et affirmer une politique d'accueil de nouveaux habitants et du « bien vivre » dans un espace à prédominance rurale



Fiche de référence

Suivi-animation de l'OPAH Renouvellement Urbain Lavalette - Tude - Dronne

Commanditaire

Communauté de Communes
Lavalette Tude Dronne

Contenu de la mission

- Actions de communication et d'information du public
- Prospection et incitation à la réhabilitation
- Traitement de l'habitat indigne
- Lutte contre la précarité énergétique
- Assistance technique et financière au montage des dossiers
- Suivi et évaluation du dispositif

Localisation

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat porte sur les 50 communes du territoire de la communauté de communes Lavalette Tude Dronne.

Elle est complétée par un volet Renouvellement Urbain avec des actions ciblées sur les communes d'Aubeterre-sur-Dronne, Chalais, Montmoreau, Villebois-Lavalette et Saint Séverin (rénovation des devantures commerciales, accessibilité des étages des commerces).

Calendrier

2023 - 2026

Contexte

Une volonté forte d'agir sur l'habitat privé...

- Une Communauté De Communes issue de la fusion au 1er/01/2017 des anciennes communautés de communes Tude et Dronne et Horte et Lavalette

- Composée de **50 communes**

- **17 807 habitants**

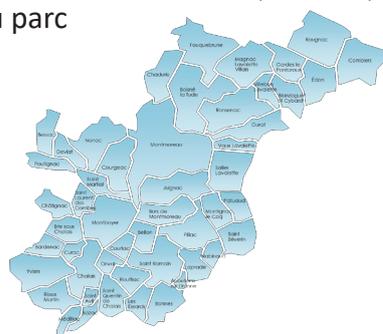
- Une densité de population communale relativement faible, en raison de son caractère rural et des aspérités de ses paysages

- Une population vieillissante. La tranche d'âge des 60 ans et plus représentent 38,8 % de la population

- Une volonté d'intervention sur l'habitat privé qui s'inscrit dans le cadre d'une politique de développement du territoire. La CDC Lavalette Tude Dronne a engagé une étude pré-opérationnelle Habitat fin 2020 afin :

- d'identifier les principales problématiques en matière de logement sur le territoire ;
- de préciser les priorités en matière de politique de logement ;
- de mettre en place des actions pour améliorer les conditions de logements et le cadre de vie des habitants.

- Près de 1 300 logements vacants au recensement 2018, soit 11,3 % du parc



Enjeux

- La **redynamisation des centres-bourgs** principaux du territoire

- La **mise en place d'une politique de l'habitat à l'échelle intercommunale** afin de répondre aux besoins des habitants en matière de rénovation de l'habitat privé

- Un **volet environnemental** portant sur la réduction de la consommation énergétique du territoire et la lutte contre la précarité énergétique. L'enjeu est de réhabiliter les logements afin de limiter la consommation foncière, l'artificialisation des sols et ainsi participer au maintien des terres agricoles et naturelles. La mise aux normes de l'assainissement individuel participera également aux enjeux environnementaux et sanitaires.

- Le **développements économique /commercial** : Les aides concernant l'embellissement des devantures commerciales ont pour vocations à promouvoir les commerces et services de proximité

- Le **parcours résidentiel** : L'objectif est d'offrir un parcours résidentiel adapté à la diversité des ménages et en fonction des besoins des habitants et de développer un habitat durable.

Fiche de référence

Suivi-animation de l'OPAH-RU multi-sites et du PIG Grand Angoulême

Commanditaire

Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême

Contenu de la mission

- Actions de communication et d'information du public
- Prospection et incitation à la réhabilitation
- Traitement de l'habitat indigne
- Lutte contre la précarité énergétique
- Assistance technique et financière au montage des dossiers
- Suivi et évaluation du dispositif

Localisation

OPAH-RU multi-sites : Ruelle, La Couronne, Gond-Pontouvre

PIG GrandAngoulême : Angoulême, Asnières sur Nouère, Balzac, Bouëx, Brie, Champniers, Claix, Dignac, Dirac, Fléac, Garat, Gond-Pontouvre, Jauldes, L'Isle-d'Espagnac, La Couronne, Linars, Magnac-sur-Touvre, Marsac, Mornac, Mouthiers-sur-Boème, Nersac, Plassac-Rouffiac, Puymoyen, Roullet-Saint-Estèphe, Ruelle-sur-Touvre, St Michel, St Saturnin, St Yrieix-sur-Charente, Sers, Sireuil, Soyaux, Torsac, Touvre, Trois-Palis, Vin-delle, Voueil-et-Giget, Voulgézac et Vouzan.

Calendrier

2022 - 2027

Chiffres clés

Au 31/12/2022 :

800 Contacts

169 Propriétaires accompagnés

Dont

103 dossiers propriétaires occupants - rénovation énergétique

65 adaptations de logements aux seniors et personnes en situation de handicap

1 logement locatif conventionné

3 808 004 € de travaux

2 227 626 € de subventions

Contexte

- GrandAngoulême est engagé de longue date dans une politique de soutien à l'amélioration du parc privé

- Un Programme Local de l'Habitat 2014-2020 qui a permis de définir une politique volontariste en direction de l'habitat ancien privé

- Une compétence Habitat et un nouveau Programme Local de l'Habitat 2020-2025, qui donnent à GrandAngoulême l'ambition d'accélérer ce processus de montée en gamme du parc privé ancien et de remobiliser des logements vacants

- Le souhait de développer, à la fin du PIG Départemental en 2018, un dispositif communautaire en faveur de l'habitat privé sous la forme d'un PIG à l'échelle des 38 communes.

- Une opportunité pour le territoire, au travers du déploiement de l'Opération de Revitalisation du Territoire multi-sites, complémentaire à l'ORT d'Angoulême, sur les communes de Gond Pontouvre, La Couronne et Ruelle sur Touvre, de travailler sur des projets d'aménagement global des centralités et de traiter des problématiques d'habitat dégradé et vacant.



Enjeux

Une étude pré-opérationnelle a permis de cibler des actions visant à :

- améliorer la performance thermique des logements

- adapter les logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap afin de favoriser le maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap

- résorber l'habitat indigne

- produire des logements locatifs à loyers maîtrisés

- apporter une aide aux copropriétés en difficulté

Ce programme a ainsi pour vocation à traiter les sujets :

- de la rénovation énergétique,

- de la lutte contre l'habitat indigne, et

- des enjeux d'adaptation, en lien avec le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées.



Fiche de référence

Suivi-animation de l'OPAH Renouvellement Urbain volets Copropriétés et ORI Ville d'Angoulême

Commanditaire

Ville d'Angoulême

Contenu de la mission

- Actions de communication et d'information du public
- Prospection et incitation à la réhabilitation
- Traitement de l'habitat indigne
- Lutte contre la précarité énergétique
- Assistance technique et financière au montage des dossiers
- Suivi et évaluation du dispositif

Localisation

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de Renouvellement Urbain d'Angoulême est ciblée sur le périmètre de son centre ancien et des quartiers Gare, Bel Air, l'Houmeau et La Grand Font

Calendrier

2017 - 2023

Chiffres clés

Au 31/12/2022 :

893 Propriétaires accompagnés
336 Logements visités

Dont

85 dossiers Propriétaires Occupants

108 logements locatifs conventionnés

36 logements en Copropriété

12 087 962 € de travaux
5 733 981 € de subventions

Contexte

- Angoulême, commune centrale de l'agglomération du Grand Angoulême (16 communes)
- Une mise en valeur du patrimoine et un réinvestissement des immeubles dégradés constituant des axes forts d'intervention de la Ville
- Divers programmes sur l'habitat ancien déjà conduits par la Ville : **OPAH 2000** (traitement des locaux vacants au-dessus des commerces), **OPAH Ouessant** (périmètre élargi comprenant une intervention sur des quartiers en lisière du Plateau d'Angoulême), **OPAH-RU** (2007/2011) et **PIG-«RU»** (2012/2013) tous deux sur un périmètre restreint au cœur de Ville (traitement d'immeubles entiers particulièrement dégradés)
- Depuis 2014 maintien d'un dispositif opérationnel s'appuyant sur le PIG départemental labellisé Habiter Mieux
- Pour autant, il subsiste des enjeux de requalification
- étude pré-opérationnelle conduite sur les exercices 2015-2016.

Inauguration d'un immeuble réhabilité



Enjeux

L'étude pré-opérationnelle a permis de définir une stratégie d'ensemble :

- cibler le périmètre du centre ville et des faubourgs fragilisés en incluant le quartier de la Grand Font
- maintenir un niveau d'aides suffisant en direction des propriétaires bailleurs
- préparer l'intervention sur les copropriétés
- renforcer le dispositif de lutte contre l'habitat indigne
- lancer une opération de restauration immobilière (ORI)
- diminuer la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité
- Initier une action en direction des copropriétés en difficulté.

Et ainsi cibler des actions visant à :

- améliorer la performance thermique des logements déperditifs
- améliorer la solvabilité des ménages modestes par la remise sur le marché de logements à loyers conventionnés
- sécuriser la fonction sociale du parc privé ancien et conforter la mixité sociale du centre ancien
- valoriser la qualité architecturale du bâti ancien.

Fiche de référence

Le Dispositif Pass'accession Grand Angoulême

Commanditaire

Communauté d'Agglomération de Grand Angoulême

Contenu de la mission

- Actions de communication et d'information du public
- Assistance technique, administrative et financière au montage des dossiers
- Suivi et évaluation du dispositif

Localisation

Communauté d'Agglomération de GrandAngoulême : Angoulême, Asnières sur Nouère, Balzac, Bouëx, Brie, Champniers, Claix, Dignac, Dirac, Fléac, Garat, Gond-Pontouvre, Jauldes, L'Isle-d'Espagnac, La Couronne, Linars, Magnac-sur-Touvre, Marsac, Mornac, Mouthiers-sur-Boëme, Nersac, Plassac-Rouffiac, Puymoyen, Roullet-Saint-Estèphe, Ruelle-sur-Touvre, St Michel, St Saturnin, St Yrieix-sur-Charente, Sers, Sireuil, Soyaux, Torsac, Touvre, Trois-Palis, Vindelle, Voeuil-et-Giget, Voulgézac et Vouzan.

Calendrier

Depuis fin 2012

Chiffres clés

Au 31/12/2022 :

562 familles accompagnées

Dont

380 acquisitions concrétisées (42 au cours de l'année 2022)

15 communes de l'agglomération abondent le Pass'Accession de **2 000 € à 5 000 €** en complément de GrandAngoulême.

Contexte

- Une accession à la propriété difficile sur l'Agglomération d'Angoulême et plus particulièrement en centres urbains
- Des habitants souvent contraints de s'installer hors des limites de l'Agglomération pour accéder à un foncier moins onéreux
- Une volonté des élus d'apporter une réponse pour favoriser l'installation sur l'Agglomération, notamment pour les familles à revenus modestes et les jeunes ménages avec enfants.
- Mise en place d'une aide spécifique à l'accession sociale à la propriété depuis fin 2012
- Assistance technique, administrative et financière aux ménages souhaitant acquérir un logement ancien sur le territoire de l'agglomération, dans lequel ils réaliseront des travaux permettant une baisse de la consommation énergétique.



Enjeux

- inciter des familles à accéder à la propriété par l'acquisition d'un bien existant sur l'agglomération
- sécuriser le parcours d'accession sociale à la propriété dans l'ancien, tant sur les aspects :
 - juridiques,
 - financiers et
 - techniques.
- favoriser le recyclage du parc de logements vacants
- encourager le retour de jeunes ménages sur les centres anciens de l'agglomération
- Lutter contre la construction en neuf en 2ème et 3ème couronne pour accéder à la propriété
- Rendre l'accession envisageable pour les ménages modestes :
 - en permettant un parcours résidentiel positif,
 - en améliorant leur « reste à vivre » et
 - en s'assurant de ne pas les mettre en difficultés.



Fiche de référence

Suivi - Animation de l'OPAH revitalisation centres-bourgs Communauté De Communes 4B Sud Charente

Commanditaire

Communauté de Communes 4B Sud Charente

Contenu de la mission

- Actions de communication et d'information du public
- Prospection et incitation à la réhabilitation
- Traitement de l'habitat indigne, insalubre et dégradé
- Assistance technique et financière au montage des dossiers
- Suivi et évaluation du dispositif

Localisation

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat 4B Sud Charente est ciblée sur les périmètres centres-bourgs de Barbezieux-Saint-Hilaire, Les Coteaux du Blanzacais, Baignes-Sainte-Radegonde et Brossac.

Calendrier

2018 - 2023

Chiffres clés

Au 31/12/2022 :

130 Propriétaires accompagnés sur les 4 périmètres centres-bourgs

Dont

31 dossiers Propriétaires Occupants - rénovation énergétique

4 adaptations de logements aux séniors et personnes en situation de handicap

32 logements locatifs conventionnés

3 672 603 € de travaux

1 522 552 € de subventions

Contexte

- Une Communauté de Communes composée de **41 communes**

- Structurée autour de **quatre centres-bourgs** (Barbezieux-Saint-Hilaire, Baignes-Sainte-Radegonde, Brossac et la commune nouvelle de Coteaux du Blanzacais

- **20 075 habitants**

- Des équipements et des services concentrés à Barbezieux-Saint-Hilaire

- Avec la commune Coteaux du Blanzacais, Barbezieux-Saint-Hilaire fait partie des pôles du territoire de la CDC 4B Sud Charente les plus touchés par la vacance résidentielle : **13% de son parc de résidences principales** était **inoccupé en 2012**

- Malgré la qualité architecturale du bâti, **56% de son parc** est **classé en catégories d'entretien 6 à 8**, qui correspondent aux logements d'état ordinaires, médiocres et très médiocres



Enjeux

La redynamisation des centres-bourgs est liée au développement d'actions ciblées autour :

- des **problématiques de l'habitat**
- de la **requalification des espaces publics**
- du **développement de l'activité commerciale**
- de **l'accessibilité pour tous et de la mobilité**.

L'un des enjeux est de favoriser le retour de **jeunes ménages** dans les centres-bourgs.

Intervenir sur l'habitat ancien des centres-bourgs doit permettre de :

- **lutter contre la vacance**
- **revaloriser l'offre globale** et faire en sorte **que le parc de logements anciens**, qui ne correspond plus en gabarit et en confort aux attentes actuelles des ménages, **redevienne attractif**
- **améliorer les conditions de logement** des habitants des centres-bourgs et la **qualité énergétique** de l'habitat
- **valoriser le caractère patrimonial** et **lutter contre la dégradation du bâti** qui nuit à l'image des centres-bourgs et à leur attractivité.





Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes Agées

Commune de Villefagnan

PRÉSENTATION

Le projet de domicile groupé pour personnes âgées, sur la commune de Villefagnan, consiste à transformer une ancienne boulangerie en 6 logements adaptés aux personnes âgées et 2 logements sociaux tout public.

Une salle commune aux locataires sera également aménagée dans une grange attenante ; elle servira de lieu de partage, selon les souhaits et modes de vie de chacun (partages de repas, cafés, jeux, lieu d'invitation pour les familles, etc.)

La commune de Villefagnan confie en Bail à réhabilitation l'ensemble du site à SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, qui aura alors en charge sa réhabilitation et son exploitation pour une durée de 43 ans.

L'offre de logement développée sera à destination des séniors ; elle aura pour vocation d'ajouter un maillon au parcours résidentiel des personnes âgées entre un accueil en établissement et un logement locatif traditionnel.

Le point fort de cette opération est la proximité avec les commerces du centre-bourg.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

40 Grand Rue
16 240 VILLEFAGNAN

Surface parcelle bâtie : 213 m²

Surface habitable après travaux :
environ 434 m²

Propriétaire :

Mairie de Villefagnan

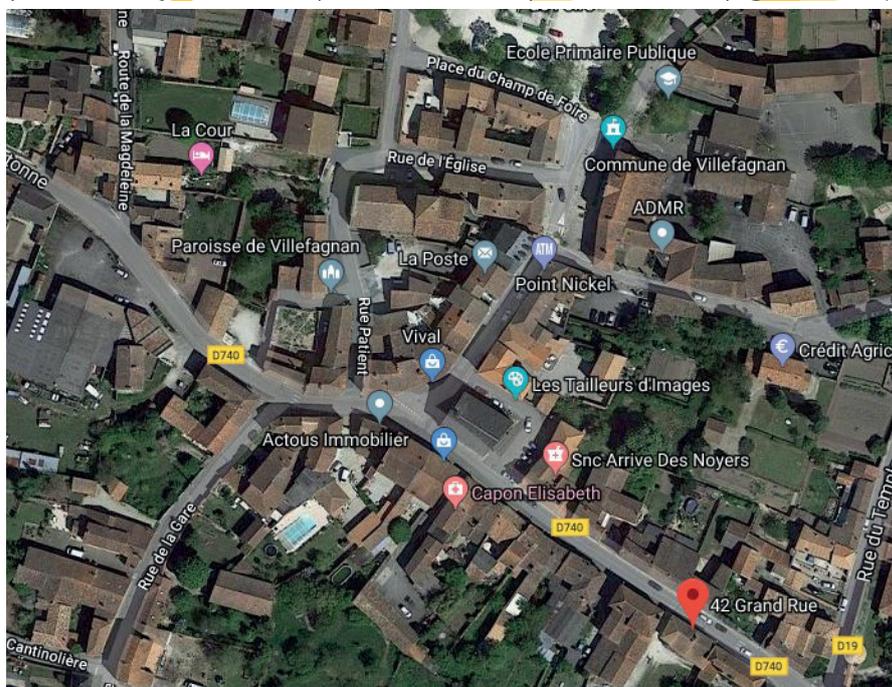
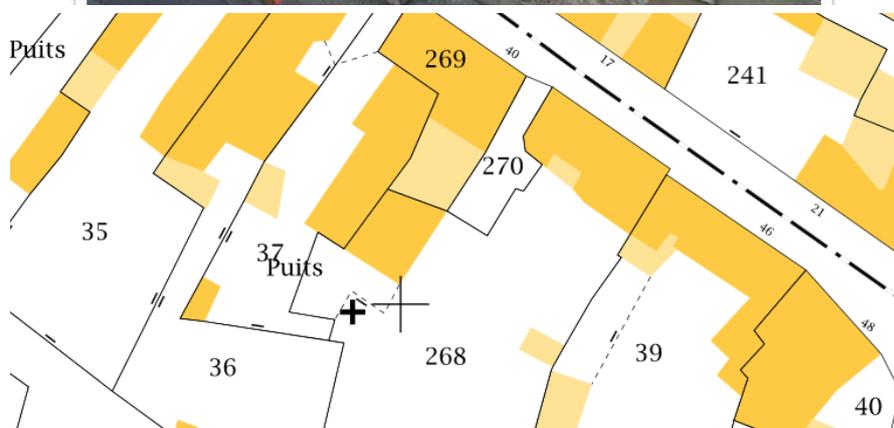
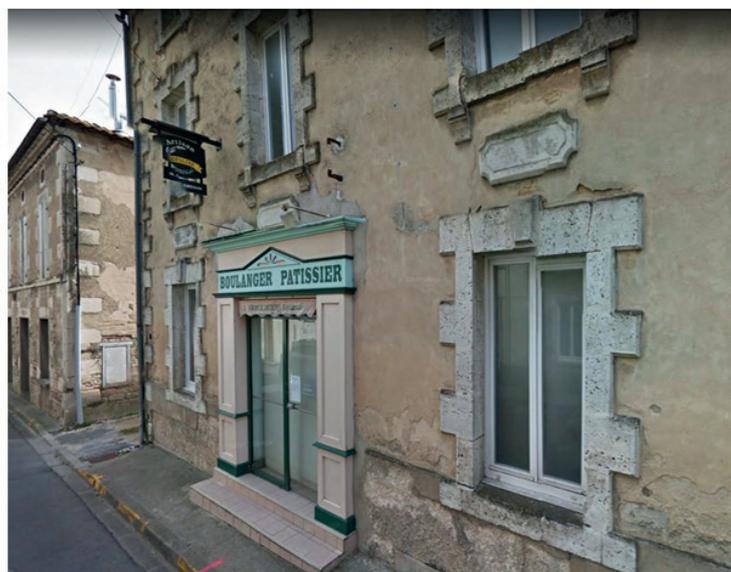
Porteur du projet :

SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :

SOLIHA Bâtitisseur de Logement d'Insertion

Date de livraison : PROJET A L'ETUDE





Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes Agées Commune d'Aigre

PRÉSENTATION

Le projet de domicile groupé pour personnes âgées, sur la commune d'Aigre, consiste à transformer une ancienne maison de maître, vacante depuis de nombreuses années, en 6 logements adaptés aux personnes âgées et 1 logement social tout public.

Une salle commune aux locataires sera également aménagée ; elle servira de lieu de partage, selon les souhaits et modes de vie de chacun (partages de repas, cafés, jeux, lieu d'invitation pour les familles, etc.)

La commune d'Aigre a confié en Bail à réhabilitation l'ensemble du site à SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, qui a en charge sa réhabilitation et son exploitation pour une durée de 46 ans.

L'offre de logement développée sera à destination des séniors ; elle aura pour vocation d'ajouter un maillon au parcours résidentiel des personnes âgées entre un accueil en établissement et un logement locatif traditionnel.

Le point fort de cette opération est la proximité avec les commerces du centre-bourg.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

32 Grande Rue
16 140 AIGRE

Surface des parcelles : 787 m²

Surface habitable après travaux :
environ 472 m² + 20 m² salle commune

Propriétaire :

Mairie d'Aigre

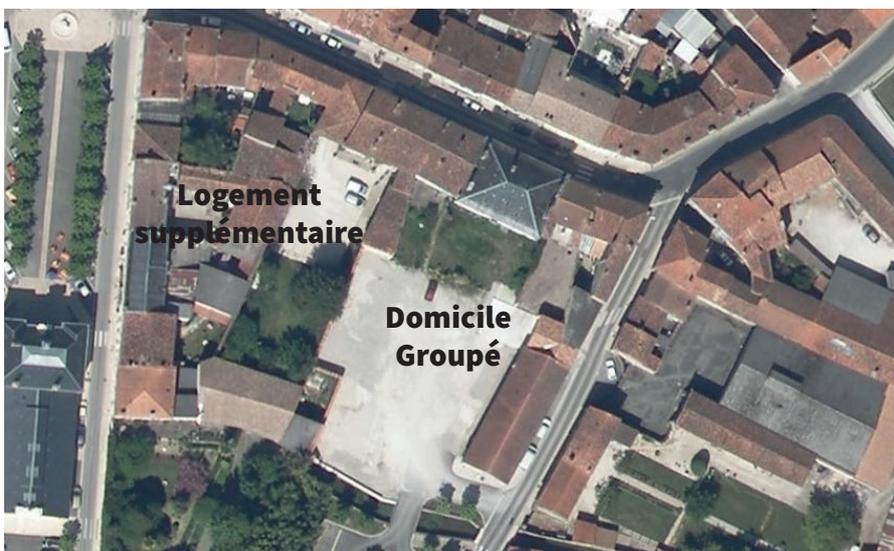
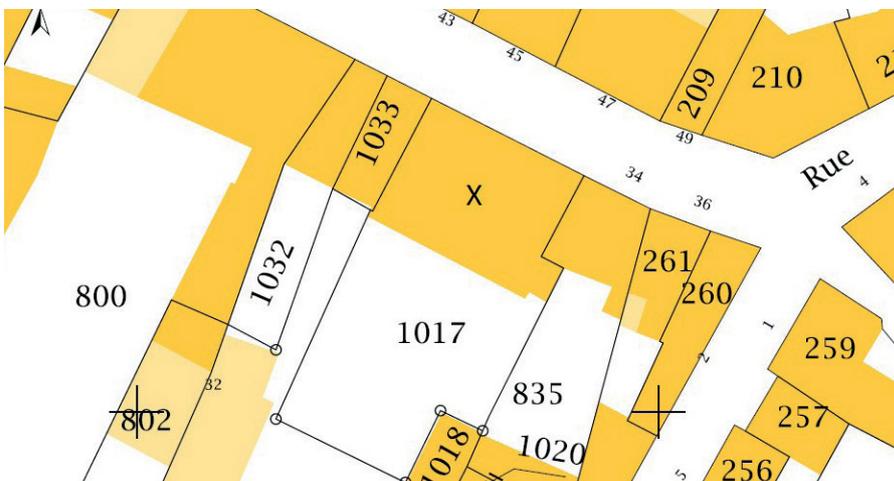
Porteur du projet :

SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :

SOLIHA Bâtitteur de Logement d'Insertion

Date de livraison : 2024/2025



Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes Agées Commune de Brossac

PRÉSENTATION

Le Domicile Groupé pour Personnes Agées, sur la commune de Brossac, est le résultat de la réhabilitation de l'ancienne Mairie en un petit collectif de 6 logements et d'une salle commune.

Les locaux appartenaient à la commune de Brossac.

Celle-ci a confié en Bail à Réhabilitation son immeuble à SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, qui a pris en charge sa réhabilitation et son exploitation pour une durée de 43 ans.

L'offre de logement développée est à destination des séniors ; elle a pour vocation d'ajouter un maillon au parcours résidentiel des personnes âgées entre un accueil en établissement et un logement locatif traditionnel.

Enfin, ce projet s'inscrit tout à fait dans la dynamique de revitalisation du centre-bourg de Brossac, dynamique actuellement insufflée par deux projets phares : l'OPAH RU Centre-Bourg sur le territoire des 4B et le projet de réaménagement des espaces publics du centre-bourg de Brossac.

L'immeuble bénéficie par ailleurs du réseau de chaleur développé par la commune.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

Place des Anciens Combattants
16 480 BROSSAC

Surface parcelle : 217 m²

Surface habitable après travaux :

258 m² (+ 40 m² de salle commune)

Propriétaire :

Commune de Brossac

Porteur du projet :

SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :

SOLIHA Bâtitteur de Logement d'Insertion.

Coût des travaux : 431 718 €

Date de livraison : 2023



LES LOGEMENTS

Six logements, de 33 m² à 45 m² et des espaces communs (salle, jardins...) ont été créés. Tous les logements sont éligibles à l'APL.

Les loyers, de 193 € à 255 €, sont majorés des charges inhérentes aux espaces communs (salle commune, ascenseur, espaces communs...), cependant aucune autre prestation de service n'est facturée aux locataires.

D'autre part, cet **habitat inclusif** permet aux locataires de bénéficier gratuitement des activités proposées dans le cadre du projet de vie sociale et partagée qu'ils auront défini ensemble (activités de convivialité, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif).

Le projet de vie sociale et partagée a pour objectif de favoriser le « vivre ensemble », afin de limiter le sentiment d'isolement des habitants, développer la vie collective au sein de l'habitat, favoriser les liens sociaux, maintenir et stimuler l'autonomie de chacun.





Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes Agées Commune de Tourriers

PRÉSENTATION

Le projet de Domicile Groupé pour Personnes Agées, sur la commune de Tourriers, a consisté à transformer le bâtiment de l'ancienne mairie en un petit collectif de six logements dédiés aux séniors et un logement d'insertion tout public.

Une salle et une terrasse communes ainsi qu'un jardin partagé ont été aménagés afin d'inciter les locataires à se rencontrer.

Le bâtiment appartenait à la commune de Tourriers.

Celle-ci l'a confié en Bail à réhabilitation à SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, qui a pris en charge sa réhabilitation puis son exploitation pendant 43 ans.

Le point fort de cette opération est l'architecture du bâtiment qui constitue aussi bien une opération d'insertion sociale qu'une opération de valorisation du patrimoine bâti communal.

Les volumes de l'immeuble en font un site opportun pour du petit collectif.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

51 Route de Paris
16560 TOURRIERS

Surface parcelle : 615 m²

Surface habitable après travaux :

301 m² (+ 18 m² de salle commune)

Propriétaire :

Commune de Tourriers

Porteur du projet :

SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :

SOLIHA Bâtitteur de Logement d'Insertion

Coût des travaux : 457 930 €

Date de livraison : 2022



LES LOGEMENTS

Six logements, de 32 m² à 67 m², adaptés aux personnes âgées et un logement d'insertion tout public ont été créés. Des espaces communs (salle commune, terrasse, jardin partagé) ont également été aménagés.

Tous les logements sont éligibles à l'APL

Les loyers, de 160 € à 305 €, sont majorés des charges inhérentes aux espaces communs (salle commune, ascenseur, espaces communs...), cependant, aucune autre prestation de service ne sera facturée aux locataires.

D'autre part, cet **habitat inclusif** permet aux locataires de bénéficier gratuitement des activités proposées dans le cadre du projet de vie sociale et partagée qu'ils ont défini ensemble (activités de convivialité, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif).

Le projet de vie sociale et partagée a pour objectif de favoriser le « vivre ensemble », afin de limiter le sentiment d'isolement des habitants, développer la vie collective au sein de l'habitat, favoriser les liens sociaux, maintenir et stimuler l'autonomie de chacun.

La mutualisation avec les divers services d'aide à domicile présents sur le territoire est également recherchée.



Fiche de référence

Création de trois logements locatifs Commune de Hiersac

PRÉSENTATION

La réhabilitation d'un ancien bâtiment communal, ayant été autrefois une école puis une perception, a permis de créer trois logements locatifs (deux T2 et un T3) dont deux au rez-de-chaussée adaptés aux personnes à mobilité réduite et une salle associative.

Chaque logement dispose d'un jardinet et d'un rangement clos et couvert.

Ces logements sont éligibles à l'APL.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

7 Rue des résistants
16163 HIERSAC

Surface parcelle : 810 m²

Surface habitable après travaux :
199.8 m² (salle associative comprise)

Propriétaire :

Commune de Hiersac

Porteur du projet :

SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :

SOLIHA Bâtitteur de Logement d'Insertion.

Coût des travaux : 341 432 € TTC

Date de livraison : 2021



Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes Agées Commune de Mansle

PRÉSENTATION

La création d'un Domicile Groupé pour Personnes Agées sur la commune de Mansle a vu le jour grâce à la réhabilitation d'une ancienne maison d'habitation et la réalisation d'un agrandissement en construction neuve afin de créer un petit collectif à destination des personnes âgées.

Les locaux appartenaient à l'ASVM Bergeron Grenier.

L'ASVM Bergeron Grenier a confié en Bail à Réhabilitation son immeuble à SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, qui a pris en charge sa réhabilitation et son exploitation pour une durée de 43 ans.

L'offre de logement développée est à destination des séniors ; elle a pour vocation d'ajouter un maillon au parcours résidentiel des personnes âgées entre un accueil en établissement et un logement locatif traditionnel.

Le point fort de cette opération étant la proximité avec la maison de retraite, gérée par l'ASVM Bergeron Grenier, qui offre la possibilité de faire bénéficier (sur demande) des services ou des animations développés par la maison de retraite.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

6 Rue Georges Thalamy
16230 MANSLE

Surface parcelle : 870 m²

Surface habitable après travaux :

234 m² (correspondant à 6 logements)

Propriétaire :

Association Foyer Bergeron Grenier. Cette association est propriétaire de la maison de retraite du même nom à Mansle, dont les locaux sont situés au 11 Rue G. Thalamy.

Porteur du projet :

SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :

SOLIHA Bâtitteur de Logement d'Insertion

Coût des travaux : 368 528 € TTC

Date de livraison : 2020



LES LOGEMENTS

Ce projet a permis la création de 6 logements de 32 m² à 47 m² et d'espaces communs (salle, jardins...). Tous les logements sont éligibles à l'APL.

Les loyers, de 190 € à 247 €, sont majorés des charges inhérentes aux espaces communs (salle commune, ascenseur, espaces communs...), cependant, aucune autre prestation de service n'est facturée aux locataires.

D'autre part, cet **habitat inclusif** permet aux locataires de bénéficier gratuitement des activités proposées dans le cadre du projet de vie sociale et partagée qu'ils ont défini ensemble (activités de convivialité, ludiques ou culturelles, effectuées au sein ou à l'extérieur de l'habitat inclusif).

Le projet de vie sociale et partagée a pour objectif de favoriser le « vivre ensemble », afin de limiter le sentiment d'isolement des habitants, développer la vie collective au sein de l'habitat, favoriser les liens sociaux, maintenir et stimuler l'autonomie de chacun.

La mutualisation avec les divers services d'aide à domicile présents sur le territoire est également recherchée (la proximité de la maison de retraite Foyer Bergeron Grenier devrait faciliter cette mutualisation de services).





Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes Agées Commune de Sireuil

PRÉSENTATION

La création d'un domicile groupé pour personnes âgées, sur la commune de Sireuil, a vu le jour grâce à la transformation d'anciens ateliers associatifs en deux unités d'habitation permettant la création d'un petit collectif de 6 logements individuels.

Un des bâtiments a été transformé en salle commune pour les locataires.

Les locaux appartenait à la commune de Sireuil.

Celle-ci a confié en Bail à réhabilitation l'ensemble du site à SOLIHA BLI Nouvelle Aquitaine, qui a alors pris en charge sa réhabilitation et son exploitation pour une durée de 43 ans.

L'offre de logement développée est à destination des séniors ; elle a pour vocation d'ajouter un maillon au parcours résidentiel des personnes âgées entre un accueil en établissement et un logement locatif traditionnel.

Le point fort de cette opération est la proximité avec les commerces du centre-bourg : à moins de 50m, les locataires trouveront une boulangerie, un coiffeur et un Vival (magasin d'alimentation générale qui fait aussi office de bar / tabac / presse, dépôt pressing et relais poste ; le magasin propose également des services de livraison à domicile et met à disposition du matériel et une connexion informatique).

FICHE TECHNIQUE

Adresse :
71 Route de la Charente
16 440 Sireuil

Surface parcelle : 674 m²

Surface habitable après travaux :
276 m² (+31m² salle commune)

Propriétaire :
Commune de Sireuil

Porteur du projet :
SOLIHA Charente

Maîtrise d'ouvrage :
SOLIHA Bâtitseur de Logement d'Insertion

Coût des travaux : 498 418 €

Date de livraison : 2020



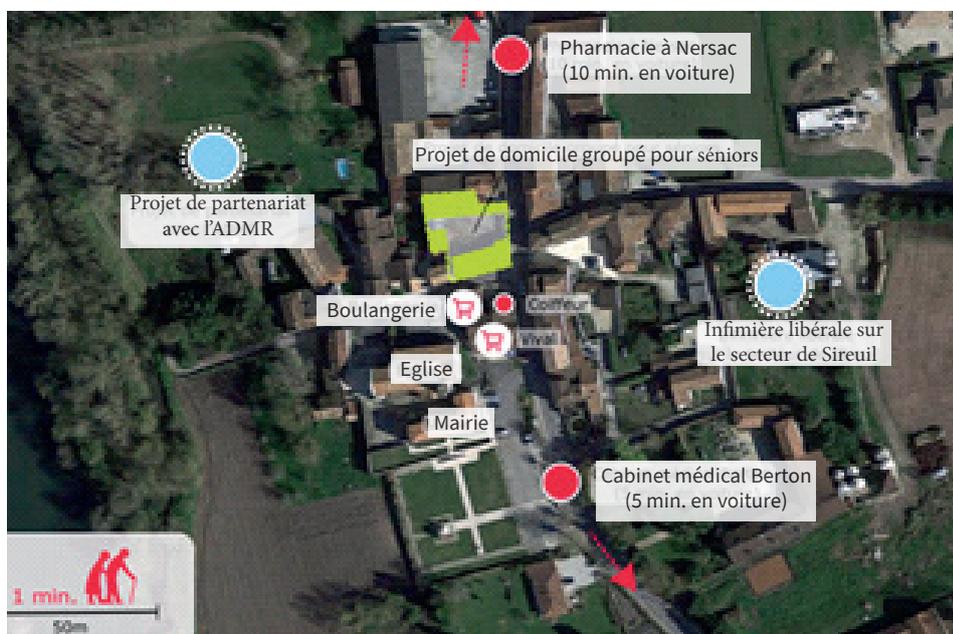
LES LOGEMENTS

Ce projet a permis la création de 6 logements , de 38 m² à 54 m² et d'espaces communs (salle, jardins...).

Tous les logements sont éligibles à l'APL.

Les loyers, de 200 € à 254 €, sont majorés des charges inhérentes aux espaces communs (salle commune, ascenseur, espaces communs...), aucune autre prestation de service ne sera facturée aux locataires.

La mutualisation avec les divers services d'aide à domicile présents sur le territoire est recherchée.



Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes en situation de handicap mental

Commune de Jarnac

PRÉSENTATION

Le projet est né de la rencontre entre l'Arche en Charente, dont la vocation est d'accueillir et d'accompagner des personnes souffrant d'un handicap mental, et SOLIHA Charente, acteur du logement d'insertion.

L'association l'Arche en Charente a passé un bail à réhabilitation avec SOLIHA BLI Sud-Ouest qui a pris en charge la réhabilitation et l'exploitation de l'immeuble.

La population visée est constituée de travailleurs d'un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) et de personnes âgées.

Le projet est destiné à des personnes dont l'autonomie n'est pas complète : elles souhaitent donc trouver un habitat sécurisant, adapté et peu coûteux.

Cet habitat regroupé représente une offre à mi-chemin entre un logement autonome de droit commun et l'accueil en foyer d'hébergement.

La localisation et le choix de la rénovation d'immeuble en centre bourg permettent aux habitants de pouvoir bénéficier de commerces et de services de proximité et ainsi de favoriser le lien social.

La rénovation d'un bâti ancien permet également d'entrer dans un logement qui porte une histoire, et le charme des « vieilles pierres ».

La création de logements à vocation sociale est complétée par le développement d'un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), sous maîtrise d'ouvrage de l'Arche en Charente.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

8 Rue Abel 16200 JARNAC

Propriétaire :

L'Arche en Charente

Type d'intervention :

Maîtrise d'ouvrage privée

Bailleur :

UES PACT

Etablissement médico-social Arche en Charente

Coût des travaux : 415 000 €

Date de livraison : 2016



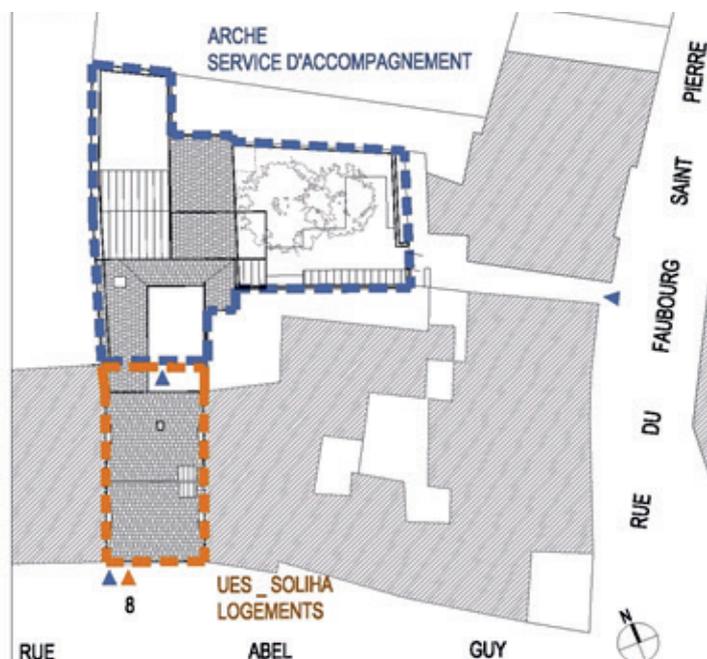
LES LOGEMENTS

Ces logements locatifs indépendants, d'une surface habitable de 25 m² à 50 m², sont à loyers maîtrisés pour permettre aux personnes ayant un handicap et de faibles ressources, de pouvoir accéder à ce type de prestation.

Un projet de vie : « ensemble, mais chacun son logement »

Le caractère collectif du projet a pour ambition de créer une dynamique de vie de groupe suffisante pour répondre aux problèmes de solitude et d'assistance des uns et des autres.

Ce regroupement permet aussi de mutualiser des espaces (salle commune, cour commune) et des services (jardin potager, accompagnement...).



Fiche de référence

Domicile Groupé pour Personnes en situation de handicap mental Commune de Cognac

PRÉSENTATION

Le projet est né de la rencontre entre l'Arche en Charente, dont la vocation est d'accueillir et d'accompagner des personnes souffrant d'un handicap mental, et SOLIHA Charente, acteur du logement d'insertion.

L'association l'Arche en Charente a passé un bail à réhabilitation avec SOLIHA BLI Sud-Ouest qui a pris en charge la réhabilitation et l'exploitation de l'immeuble.

La population visée est constituée de travailleurs d'un Etablissement et Service d'Aide par le Travail (actifs ou retraités).

Cet habitat groupé représente donc une offre à mi-chemin entre un logement autonome de droit commun et l'accueil en foyer d'hébergement.

La localisation et le choix de la rénovation d'immeuble en centre bourg permettent aux habitants de pouvoir bénéficier de commerces et de services de proximité et ainsi de favoriser le lien social.

La rénovation d'un bâti ancien permet également d'entrer dans un logement qui porte une histoire, et le charme des « vieilles pierres ».

La création de ces logements à vocation sociale est complétée par le développement d'un Service d'Accompagnement à la Vie Sociale (SAVS), sous maîtrise d'ouvrage de l'Arche en Charente.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :
34 Rue Elisée Mousnier
16100 COGNAC

Propriétaire :
L'Arche en Charente

Type d'intervention :
Maîtrise d'ouvrage privée

Bailleur :
UES PACT
Établissement médico-social Arche en Charente

Coût des travaux : 378 261.38 €

Date de livraison : 2016



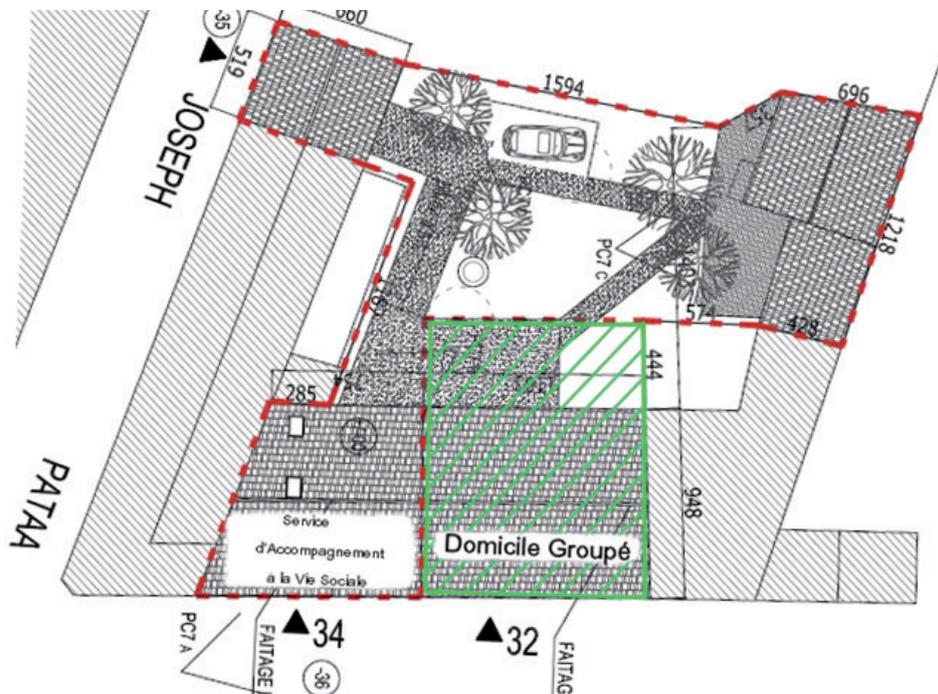
LES LOGEMENTS

Ces logements locatifs indépendants, d'une surface habitable de 33 m² à 37 m², sont à loyers maîtrisés pour permettre aux personnes ayant un handicap et de faibles ressources, de pouvoir accéder à ce type de prestation.

Un projet de vie : « ensemble, mais chacun son logement »

Le caractère collectif du projet a pour ambition de créer une dynamique de vie de groupe suffisante pour répondre aux problèmes de solitude et d'assistance des uns et des autres.

Ce regroupement permet aussi de mutualiser des espaces (salle commune, cour commune) et des services.



Fiche de référence

Aménagement de deux logements locatifs Commune d'Angoulême

PRÉSENTATION

Cette opération a consisté en la réhabilitation et l'aménagement d'un immeuble de bureaux, pour lui restituer son affectation d'origine, de logement.

A l'issue des travaux, les deux logements créés ont été proposés à la location.

FICHE TECHNIQUE

Adresse :

45 Rue Du Sauvage
16000 ANGOULEME

Propriétaire :

SOLIHA Charente

Type d'intervention :

Maîtrise d'ouvrage privée

Coût des travaux : 150 000 € HT

Date de Livraison : 2015



LES LOGEMENTS

Création de deux logements locatifs à loyers maîtrisés.

Un T2 en rez-de-chaussée de 49 m² et un T4 de 89 m² au 1er et 2ème étage.

Ces deux logements bénéficient d'une entrée indépendante et d'une place de stationnement dans la cour se trouvant à l'arrière du Bâtiment.

Situés en plein centre ville d'Angoulême ils sont proches de l'artère piétonne, des commerces, du réseau de bus...



Fiche de référence

Aménagement d'un immeuble d'habitation Commune de Coteaux du Blanzacais

PRÉSENTATION

Réhabilitation d'un immeuble composé d'un commerce en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage afin d'y créer deux logements locatifs sociaux.

Un premier de 45 m² et un second de 70 m².

FICHE TECHNIQUE

Localisation :

Coteaux du Blanzacais (16250)

Type d'intervention :

Maîtrise d'ouvrage privée

Coût des travaux : 150 000 € HT

Date de livraison : 2013



Fiche de référence

Réhabilitation d'une maison de ville
Commune de Tusson

PRÉSENTATION

Rénovation d'une maison de ville et traitement des dépendances (150 m²), dans le cadre d'une sortie d'insalubrité.

FICHE TECHNIQUE

Localisation :
TUSSON (16 140)

Type d'intervention :
Maîtrise d'ouvrage privée

Bailleur : SOLIHA Charente

Coût des travaux : 150 000 € HT

Date de livraison : 2010



**Acteur de l'économie sociale et solidaire,
SOLIHA est le premier intervenant
en matière d'amélioration de l'habitat**

SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

CHARENTE