



# **Projet de trame de convention CUS**

**SEMIE NIORT**

**Convention d'Utilité Sociale  
pour la période 2021 - 2026**

# Partie 1 – Aspects généraux

---

## I. VISAS

### Signatures

Entre :

- Le représentant de l'Etat, Monsieur Emmanuel Aubry Préfet des Deux-Sèvres,

Et

- La SEMIE, Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Niort, Place Martin Bastard, 79000 NIORT, représentée par Monsieur Cyril GILLARD Directeur Général dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2020.

Et

- La Ville de Niort, dont le siège social est situé Place Martin Bastard 79000 Niort représentée par son Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes conformément à la délibération en date du ...

Et

- La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège social est situé 140 rue des Equarts CS 28 770, 79027 Niort Cedex, représentée par Monsieur Christian BREMAUD, agissant en qualité de Vice-Président en charge de la politique de l'Habitat dûment habilité à l'effet des présentes, conformément à la délibération en date du ....

### Visas

Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Vus

L'EPCI doté d'un PLH ou tenu d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV :

- Communauté d'Agglomération du Niortais

Vus la compétence de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN) en matière d'équilibre social de l'habitat pour les éléments suivants :

- Programme local de l'Habitat ;
- Politique du logement d'intérêt communautaire ;
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ;
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ;
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ;
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

La compétence de la Communauté d'Agglomération du niortais (CAN) en matière de logement social est limitée aux opérations d'intérêt communautaire. Par conséquent, la Ville de Niort reste compétente pour le logement social qui n'est pas d'intérêt communautaire.

Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration de la SEMIE, relatives à la CUS de 2<sup>ème</sup> génération :

Date	Objet
21/06/2017	Engagement dans la démarche d'élaboration de la CUS 2 <sup>ème</sup> génération
18/12/2018	Procès-verbal de carence dans le cadre des élections des Représentants des locataires
06/05/2019	Demande de report de dépôt de la CUS suite à participation de la SEMIE à la construction de la Société de Coordination Nationale
20/02/2020	Demande de report supplémentaire d'un an pour le dépôt de la CUS en attente de l'agrément Ministériel d'HACT France créée le 18 Décembre 2019.
16/10/2020	Validation du Plan Stratégique de Patrimoine
6/07/2020	Confirmation d'engagement de la SEMIE dans la procédure d'élaboration de sa nouvelle CUS, signée avec l'Etat
05/03/2021	Validation du projet de CUS

Vus

Envoi des états des lieux, orientations stratégiques et programmes d'actions pour les immeubles situés sur le territoire de la personne publique associée.

#### Démarches d'association des collectivités

Personnes publiques	Date de réunion
Réunion avec Ville de Niort	29/01/2021
Réunion avec CAN	27/01/2021
Courrier LR+AR SEMIE proposant au Conseil Départemental d'être associé et signataire	30/06/2017
Réponse négative du Conseil Départemental	26/09/2017

#### Correspondance aux préfectures :

Date	Personnes publiques	Date de courrier
30/06/2017	Préfet de Région Nouvelle Aquitaine	Transmission LR+AR : délibération CA du 21/06/2017 de décision d'engagement de la CUS
30/06/2017	Préfet des Deux-Sèvres	Transmission LR+AR : délibération CA du 21/06/2017 de décision d'engagement de la CUS
27/02/2019	DDT 79	Transmission par courriel délibération CA du 21/06/2017 de décision d'engagement de la CUS
30/04/2019	DDT 79	Réunion sur l'état d'avancement projet CUS
19/06/2020	DDT 79	Envoi courriel sur état d'avancement projet CUS et de constitution de la SC

#### Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Lors des dernières élections des représentants des locataires de décembre 2018, aucun candidat ne s'est présenté, le Conseil d'Administration en séance du 18 décembre 2018 a constaté cette carence dans la représentation des locataires.

Il a été convenu ce qui suit :

## II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

### II.1. Objet de la Convention

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021 – 2026.

Les CUS ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitation à loyer modéré par la loi n°2009 -323 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 Mars 2009. Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de six ans, les engagements de l'organisme en matière de politique patrimoniale, de qualité du service rendu, de politique sociale et d'investissement. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt général » au sens du droit communautaire.

Dans ce cadre la SEMIE a signé avec l'Etat une première CUS portant sur les périodes 2011 à 2017, report compris. Suivant les termes de la lettre de l'Etat en date du 19 février 2018 le bilan de la CUS première génération de la SEMIE n'a pas appelé d'observations particulières.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) puis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont réformé le statut des bailleurs sociaux et modifié le cadre des CUS.

Suivant les dispositions de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ces évolutions législatives sont à l'origine du report dans l'élaboration et la conclusion des CUS deuxième génération qui entreront en vigueur en 2021.

La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de vente, de développement de l'offre nouvelle, de loyers – surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

**La présente convention porte sur 653 logements locatifs sociaux entrant dans le champ de la C.U.S.**

Les engagements et les objectifs de la SEMIE au sein de la CUS sont définis en référence au contexte local du marché locatif détendu mais également dans le cadre existant de ses activités, qu'il s'agisse du cadre législatif et réglementaire, des aides financières ou engagements dédiés actuellement au logement social et plus globalement des partenariats existants, formalisés ou non.

### II.2. Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/01/2021. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

### **II.3. Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL**

La CUS ne met pas fin au système de conventionnement à l'APL par programme. Les engagements en matière de gestion sociale qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours. Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale dans la présente CUS, ou auxquels il n'a pas été dérogé, demeurent applicables.

PROJET

## Partie 2 – Préambule

### I. PRESENTATION DE LA STRUCTURE

#### I.1. La structure et ses activités

##### Son actionnariat

Le capital social de la SEMIE s'élève à ce jour à 2.372.265 €. Il est composé d'un actionnaire public principal, la Ville de Niort pour 50,09 % et la Communauté d'Agglomération du Niortais pour 8,71%. Le capital restant est détenu par des opérateurs économiques privés, des établissements bancaires dont la Caisse des Dépôts et Consignations tel qu'il résulte du tableau ci-dessous :

- Répartition du capital social au 30 juin 2020 :

VILLE DE NIORT	33 952	50,09	1 188 320
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS	5 900	8,71	206 500
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	5 324	7,85	186 340
CAISSE D'ÉPARGNE Aquitaine Poitou-Charentes	4 672	6,89	163 520
MACIF PARTICIPATIONS	3 470	5,12	121 450
SOCIETE ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	2 778	4,10	97 230
M.A.I.F. Investissement Social et Solidaire	2 538	3,74	88 830
M.A.A.F.	2 426	3,58	84 910
CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN	1 854	2,74	64 890
GROUPAMA Centre Atlantique	1 850	2,73	64 750
BANQUE POPULAIRE Centre-Atlantique	1 360	2,00	47 600
DEXIA Crédit Local	648	0,96	22 680
C.C.I.	544	0,80	19 040
CENTRE LECLERC	463	0,69	16 205
<b>TOTAL</b>	<b>67 779</b>	<b>100%</b>	<b>2 372 265</b>

##### Sa gouvernance

- **Président**

A l'appui d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2020, le Conseil d'Administration en date du 17 décembre 2020 a modifié le mode de gouvernance en instituant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

La Présidence est assurée par Monsieur Jérôme BALOGE, Maire de Niort, Président de l'Agglomération du Niortais.

- **Directeur Général**

Monsieur Cyril GILLARD a été nommé Directeur Général de la SEMIE à compter du 09 Mars 2021 en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en dates du 17 décembre 2020 et du 05 mars 2021.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la société, dans la limite de l'objet social.

▪ **Conseil d'ADMINISTRATION : 13 Membres**

**1 – Administrateurs du premier groupe :**

- Représentant la Ville de Niort
- Monsieur Jérôme BALOGE : Président-Directeur Général es-qualité de Représentant permanent de la Ville de Niort ;
- Monsieur Michel PAILLEY ;
- Monsieur Elmano MARTINS ;
- Monsieur Bastien MARCHIVE ;
- Monsieur Thibault HEBRARD ;
- Madame Anne-Lydie LARRIBAU.

Représentant la Communauté d'Agglomération du Niortais

- Monsieur Thierry DEVAUTOUR

**2 – Administrateurs du second groupe :**

- Caisse des Dépôts & Consignations représentée par Monsieur Guy MORVAN,
- MACIF PARTICIPATIONS représentée par Monsieur Patrick GIRAUD,
- Société Action Logement Immobilier représentée par Monsieur Didier RIDORET,
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan représentée par Monsieur Eric CHEVALIER à compter de cette date,
- GROUPAMA Centre-Atlantique représentée par Monsieur Bruno FLEURY
- Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale des Deux-Sèvres représentée par Monsieur Claude GUIGNARD à compter de cette date.

**3 – Censeurs :**

- MAIF représentée par Monsieur James MEUNIER,
- Banque Populaire Centre Atlantique représentée par Madame Anita GUILLERME.

## Historique

Jusqu'en 1985, la SEMIE œuvrait pour la réalisation de programmes de logements en accession à la propriété destinés à des personnes de classe dite « intermédiaire ».

Cette première période a permis la construction des trois programmes des « Angéliques » quartier de l'hypermarché Carrefour et de l'opération « Le Floréal » à proximité du centre-ville, ce qui représente un total d'environ 400 logements construits et vendus.

En 1986, l'objet social de la SEMIE a été étendu à la construction, la gestion de logements sociaux et à l'aménagement. De 1987 à 1995, la SEMIE de Niort a réalisé sur la Ville de Niort, des programmes de construction de logements sociaux à usage locatif au rythme d'environ 40 par an.



En 1995, la Municipalité Niortaise a décidé de renforcer la structure de la SEMIE et de diversifier son champ d'intervention sur les secteurs du commerce et des lotissements à vocation économique et d'habitat. Cette volonté s'est traduite par une recapitalisation de la SEMIE à son niveau actuel et sa dénomination sociale s'est enrichie du « E » comme Economique.

Il en est résulté la diversification de ses activités, qui a appelé la SEMIE à

- Réaliser pour son propre compte des lotissements d'habitation à vocation de mixité sociale,
- Être mandataire de la Communauté d'Agglomération de Niort pour la réalisation de lotissements d'activités économiques,
- Porter Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte d'autres structures publiques ou privées pour la réalisation de bâtiments publics (parkings souterrain, maison de retraite, halte-garderie, ...) ou industriels (bâtiment PROTEAU),
- Réaliser des travaux de réhabilitation énergétique de son patrimoine,
- Signer le dernier Contrat de Ville 2015-2020 en qualité de partenaire pour la mise en œuvre de la politique de la ville

#### L'objet social

L'objet social étendu de la SEMIE permet de se positionner pour son compte ou le compte d'autrui sur les activités suivantes :

- Construction et gestion d'immeubles collectifs et individuels à usage d'habitation en secteur privé, intermédiaire ou social ;
- Réalisation d'opérations d'aménagement, de rénovation urbaine, de restauration immobilière et d'actions sur les quartiers dégradés ;
- Etudes et Construction d'immeubles à usage de bureaux ou de locaux industriels destinés à la vente ou à la location ;
- Etudes, construction ou aménagement sur tout terrain d'équipements publics ou privés complémentaires des activités ci-dessus ;
- L'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés.

#### Ses valeurs

Structure transparente, la SEMIE a pour ambition de contribuer au développement et à l'attractivité du territoire dans lequel elle est ancrée depuis toujours. Avec un objectif non de profit mais de performance, elle veille en permanence à la maîtrise des coûts. Dotée d'une structure allégée, elle place l'humain au cœur de ses préoccupations et offre un accueil personnalisé à ses locataires comme à ses partenaires.

#### Ses nouvelles orientations : un engagement politique fort

- ⇒ Articles de presse en annexes

A l'issue du scrutin municipal de mars 2020, Monsieur Jérôme BALOGE, Maire de Niort, Président de la CAN, a souhaité prendre la Présidence-Direction Générale de la SEMIE par délibération du Conseil d'Administration en date du 25 Juin 2020 précédée d'une décision de son Conseil Municipal du 08 Juin 2020. Il réaffirme que la SEMIE, bailleur social historique de la Ville de Niort, constitue son outil stratégique sur-mesure pour concourir et renforcer l'action publique au sein de son Territoire, notamment en termes de revitalisation de son agglomération dont sa politique d'habitat social.

A cette occasion, il fixe les orientations de la SEMIE qu'il envisage de proposer au Conseil d'Administration notamment sur le front des grandes opérations de revitalisations (dispositif Action Cœur de Ville) pour la Ville centre, mais également à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Niortais et ses Communes Membres : Réhabilitation, rénovations commerciales, renouvellement du tissu économique, accueil des étudiants, construction d'une résidence habitat jeunes, développement de l'activité foncière, opération d'aménagement...

Dans cette perspective :

- La Communauté d'Agglomération du Niortais est entrée au capital de la SEMIE à hauteur dans un premier de près de 9 % en attente d'une prochaine évolution capitalistique dans laquelle la CAN prendrait également part ;
- Le 13 Octobre 2020, le Maire de Niort a signé avec la Caisse des Dépôts et Consignations principal actionnaire de la SEMIE, un protocole pour permettre à cette dernière d'élargir son champ d'action.

Cette diversité d'action viendra en complément de son activité de bailleur social car, le Président-Directeur Général souhaite conserver pour sa politique de peuplement et de l'habitat, une capacité de production complémentaire et différenciée des deux autres bailleurs sociaux locaux.

C'est pourquoi, la Collectivité Niortaise a fait le choix d'inscrire la SEMIE, dès l'origine du projet, par la voix de son Président-Directeur Général, dans la démarche collective appuyée par la Fédération Nationale des EPL, de regroupement des SEM immobilières agréées au sein de la société de coordination nationale pour intégrer les dispositions de la loi ELAN.

#### Adhésion de la SEMIE à HACT FRANCE

La loi portant Evolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a acté une profonde réforme du statut des bailleurs sociaux en instituant une obligation de regroupement pour les Organismes gérant moins de 12.000 logements où pour lesquels le chiffre d'affaire hors activité de logement social n'est pas supérieur à celui de l'activité agréée.

Conformément à la décision conjointe du Conseil Municipal de Niort en date du 16 Septembre 2019 et du Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 23 Septembre 2019, la SEMIE, concernée par cette disposition légale a fait le choix de rejoindre d'autres SEM immobilières agréés pour constituer avec l'appui de la Fédération Nationale des EPL, une société de coordination nationale (SC) sous forme de société anonyme coopérative : HACT France.

Ce choix d'adhérer au projet de société de coordination nationale plutôt que de rejoindre une SC locale permet à la SEMIE de conserver l'ADN de la structure SEM et notamment la diversité possible de ses activités.

Cette démarche s'inscrit pleinement dans le nouveau cadre législatif introduit par la loi ELAN, en franchissant une nouvelle étape par la constitution d'un réseau unifié en faveur du maintien et du développement d'une action publique performante de proximité.

Dans ce cadre, les principaux objectifs poursuivis sont les suivants :

- Consolider la maîtrise et la gouvernance politique de chaque entité adhérente par des élus de son territoire ;
- Mutualiser savoir-faire et moyens pour une plus grande efficacité sociale ;
- Capitaliser sur la richesse d'un réseau en mesure d'apporter des réponses globales grâce aux activités développées par la plupart de ses membres, en complément de leurs activités de logement social, en matière d'aménagement, de développement économique, de mobilité, etc. ;
- Développer chaque structure en instaurant ensemble des partenariats avec des acteurs financiers et professionnels générateurs d'innovation ;
- Densifier l'innovation capitalisant sur les expériences de chaque EPL ;
- Maintenir et conforter les spécificités des SEM agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code
- Conforter la représentativité des SEM agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation au plan national et territorial : les SEM représentent plus de 560 000 logements gérés et 17 000 mises en chantier par an.
- La mise en place d'une société de coordination intégrera les dispositions de la loi Elan, dans le respect des gouvernances propres de chaque organisme.

La constitution du réseau permettra à la fois de préserver l'autonomie de ses membres sur leurs territoires et de favoriser le développement de partenariats tant nationaux que locaux.

Les principes partagés et valeurs communes qui conduisent à se réunir entre EPL sont les suivants :

- La gouvernance et la maîtrise par les élus ;
- L'enracinement territorial ;
- L'appartenance à la même logique d'entreprise : management d'entreprise, gouvernance des actionnaires publics et privés, comptabilité privée ;
- Un socle social commun (conventions collectives) ;
- Des interventions au-delà du seul champ de la gestion locative : positionnement sur un parcours résidentiel complet avec la maîtrise de tous les produits de l'immobilier du PLAI à la promotion, copropriétés dégradées, publics stables (services, étudiants, handicapés), centres-villes redynamisés dans leur globalité (logement, commerces, services publics de proximité, stationnement, etc.) ;
- Les partenariats possibles avec les autres EPL, d'aménagement notamment ;

- L'appartenance à un même réseau national professionnel et structuré : gouvernance par les élus, dispositif d'autocontrôle, observatoire et travail statistique sur les ratios de la profession, lieu d'échanges permanents entre dirigeants en particulier en matière de bonnes pratiques et d'innovation y compris avec des EPL intervenant dans tous les champs de l'action publique locale, dialogue entre élus.

La société de coordination nationale « HACT France » a été créée le 18 Décembre 2019 entre 19 membres fondateurs dont la SEMIE fait partie. Sa participation financière au capital social d'HACT France s'élève à 12.000 euros pour 600 parts sociales.

HACT France a été agréée par le Ministre de la transition écologique en charge de l'habitat, par arrêté en date du 29 juillet 2020.

## I.2. Le patrimoine et ses moyens

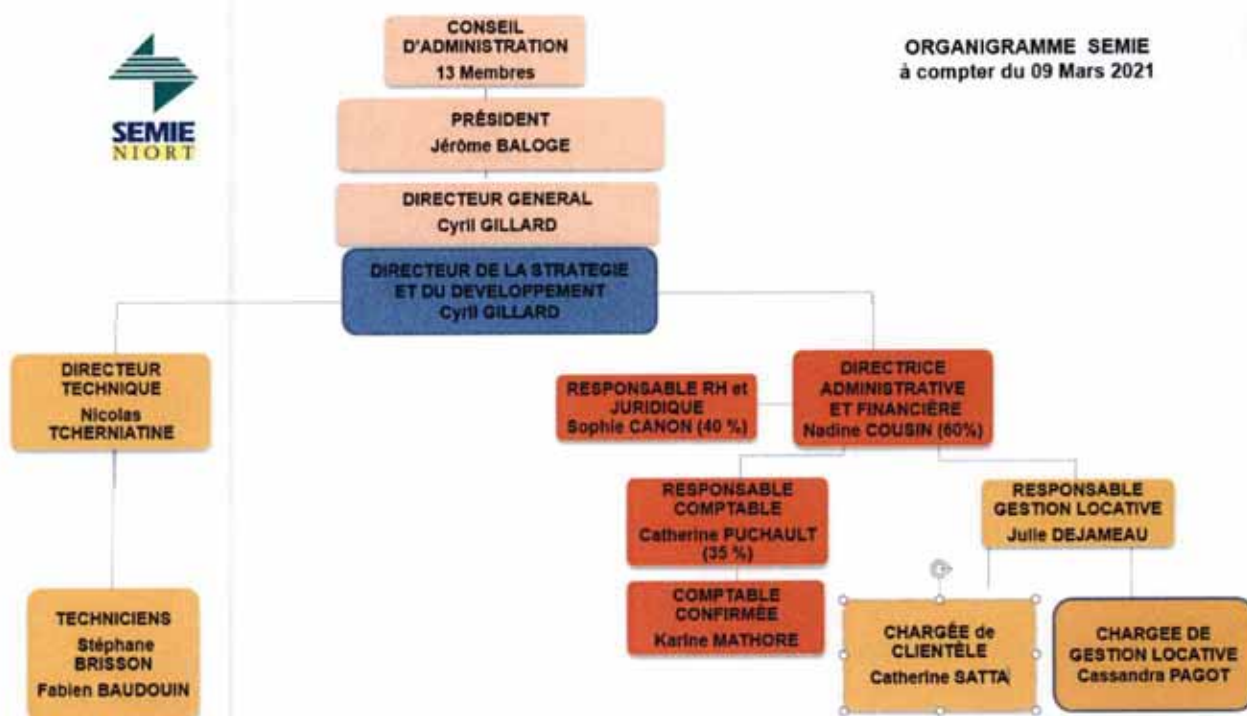
### Le patrimoine immobilier

**Au 31 décembre 2020, le patrimoine immobilier de la SEMIE est composé de :**

- 653 Logements locatifs à vocation sociale dont 2 Villages Séniors :  
Le village Seniors Vasco de Gama qui compte 20 maisons individuelles.  
Le village Séniors Fief de la Paillée 1 rue Florence Arthaud et rue Alain Bombard composé de 10 maisons individuelles, dont 7 logements ont été livrés le 31 oct. 2020 et 3 livrés les 31 janv. 2021  
Puis la livraison de 12 logements en petit collectif situé aux 3 et 9 rue Florence Arthaud (Fief de la Paillée 3) le 31 oct. 2020  
Et enfin livraison au 31 janvier 2021 de 11 logements familiaux (maisons en duplex) : fief de la Paillée 2, situés rue Alain Bombard
- 37 Logements locatifs en secteur intermédiaire ou privé
- Ces logements sont situés principalement sur la commune de Niort et pour certains, en centre-ville. Quatre sont situés sur la commune de Magné.
- 1418 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales correspondant à 10 locaux
- 1 maison de retraite de 83 chambres (capacité 89 lits) ainsi qu'une maison d'accueil ; l'ensemble est donné en gestion à l'Etablissement Public Communal Médicosocial EHPAD « des Coteaux de Ribray ».
- 1 Halte-Garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants gérée par le CCAS de la Ville de Niort
- 1 Résidence Etudiante de 90 Logements + 1 logement T3 gardien donnée en gestion au CROUS de Poitiers
- 2 programmes de panneaux photovoltaïques.

## Les moyens humains

La SEMIE est organisée selon l'organigramme suivant :



## Les réseaux de la SEMIE

Afin de rester compétitive et au fait des nouveautés et des innovations en matière de construction et d'habitat, la SEMIE adhère aux organismes nationaux et locaux intervenant dans ses champs de compétences :

- La Fédération Nationale des Etablissement Publics Locaux (FNEPL) ainsi que son Association Régionale,
- La SCET,
- L'Union Régionale HLM Nouvelle Aquitaine

### I.3. Engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

Pour la SEMIE, le développement durable est une conception de croissance respectueuse des éléments naturels de notre planète. Plus que des actions ponctuelles à visée limitée, le développement durable fait partie intrinsèque de la gouvernance de la SEMIE.



Différentes mesures ont été instaurées :

- Dans le fonctionnement intramuros de la SEMIE
- Pour une gestion saine et durable des ressources énergétiques au sein du patrimoine de la SEMIE (chantiers de construction, entretien du patrimoine).
- Pour une implication responsable des locataires et partenaires de la SEMIE

Fonctionnement intramuros

- Affichage encourageant de nouveaux comportements plus sobres en énergie
- Utilisation de lampes à économie d'énergie et de cellules de détection de présence au sein des parties communes
- Pose de robinets thermostatiques sur les corps de chauffe
- Installation d'une chaudière à condensation
- Tri sélectif
- Utilisation de papier labellisé PEFC pour copieur et imprimantes
- Orientation du choix des fournisseurs en intégrant le volet développement durable (ex : mobilier de bureau formation du personnel technique)
- Embauche en accordant une priorité locale
- Orientation des achats mobilier de bureau pour favoriser le bien-être au travail : prise en compte de l'ergonomie des espaces de travail
- Installation d'un défibrillateur dans les bureaux

Pour une gestion saine et durable des ressources énergétiques au sein du patrimoine de la SEMIE

- Recours aux techniques de constructions labellisées (Basse consommation d'énergie, RT 2020, BBC...) pour limiter les dépenses énergétiques
- Intégration au sein des cahiers des charges (pris en compte dans les critères de notation) pour les opérations de construction, de réhabilitation et des travaux d'entretien du patrimoine :
  - o De chartes dédiées à une approche environnementale : « chantier faible nuisance », gestion et valorisation des déchets, choix de matériaux respectueux de l'environnement (emballage, peinture, produits...), démoussage manuel sans produit à l'eau douce, eau saline avec pulvérisation, nettoyage façade à haute pression...;
  - o Clauses d'insertion sociale en lien avec les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

## Pour une implication responsable des locataires et partenaires de la SEMIE

- Réduction des consommations électriques par la mise en place de luminaires à basse consommation d'énergie et cellules de détection dans les communs des immeubles
- Mise à disposition gratuite des locataires, depuis 2017, de plus de 3100 ampoules LED à basse consommation d'énergie
- Information des locataires entrant à l'utilisation des moyens de chauffe en mode économie d'énergie
- Remise à chaque locataire d'un livret d'accueil
- Utilisation de produits biodégradables (ex : pour l'enlèvement des graffitis)
- Prestataire chargé du nettoyage impliqué dans la protection de l'environnement
- Mise à disposition de poubelles permettant le tri sélectif
- Dématérialisation des marchés, devis, demande de logement, traitement des réclamations...

## Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme

### I. ETAT DES LIEUX

#### I.1. Description du parc

La description et la localisation du parc

Fin 2020, le parc de la SEMIE représente 653 logements locatifs familiaux à vocation sociale dont 1 Village Séniors de 53 maisons individuelles. Le patrimoine des logements familiaux de la SEMIE reste concentré sur la ville de Niort. Seuls 4 logements sont localisés à Magne, autre commune de la communauté d'agglomération. La SEMIE dispose à ce jour d'un patrimoine immobilier concentré sur la ville centre à 99%.

Code groupe	Nom groupe	Ville	Nb de logements
0002	3 COIGNEAUX	Niort	28
0003	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	41
0004	BRIZEAUX 2	Niort	32
0006	BAS SABLONNIER	Niort	46
0007	SYMPHONIE	Niort	24
0008	SCHOELCHER	Niort	23
0010	LA MENAGERE	Niort	17
0012	COUR ST MARC	Niort	24
0014	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34
0015	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7
0016	STE PEZENNE	Niort	7
0017	GOISE	Niort	30
0018	LES GARDOUX	Niort	22
0019	LES NARDOUZANS	Niort	12
0020	CITE THEBAULT	Niort	18
0021	MULTISITES 1	Niort	18
0023	DIVERS	Niort	18



0025	MULTISITES 2	Niort	19
0026	LES VERDIERS	Niort	14
0027	LA MINERAIE	Niort	17
0028	BELLUNE_ Rue de Bellune	Niort	24
0030	IMPASSE DE L'HOMETROU	Niort	6
0032	MULTISITES 3	Niort	16
0033	RUE DE CHOLETTE	Niort	1
0034	LA NORMANDIE	Niort	7
0035	LA COTELETTE	Niort	8
0036	LES GARDOUX 2	Niort	7
0037	ANCIEN CHAMPS DE FOIRE	Niort	12
0038	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	Niort	1
0040	LES NARDOUZANS 2	Niort	10
0041	355 AVENUE DE PARIS	Niort	1
0044	VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	Niort	20
0046	LES GARDOUX 3	Niort	10
0047	LES PRES DU PAIRE	Niort	18
0048	33 ROUTE DE COULONGES	Niort	7
0049	SYMPHONIE 2	Niort	17
0054	MAISON DE L'ILE - MAGNE	Magne	4
0059	FIEF DE LA PAILLEE 1	Niort	10
0060	FIEF DE LA PAILLEE 2	Niort	11
0061	FIEF DE LA PAILLEE 3	Niort	12

653

Nom du groupe	Nb logts	Année de construction
BRIZEAUX 3 - FORUM	3	1988
BOULE D'OR	24	1990
LOGEMENT SDIS	10	2010

#### Parc locatif privé ou intermédiaire

Le parc des 37 logements locatifs intermédiaires ou privés est constitué de 3 groupes immobiliers.

#### Le parc des logements foyer et « autres » de la SEMIE

En plus des 2 résidences foyer (résidence universitaire et maison de retraite), la SEMIE dispose d'une Halte-Garderie, d'une capacité d'accueil de 20 enfants. Ce bâtiment est donné en gestion au Centre Communal d'Action Sociale dans le cadre d'une convention de gestion avec redevance.

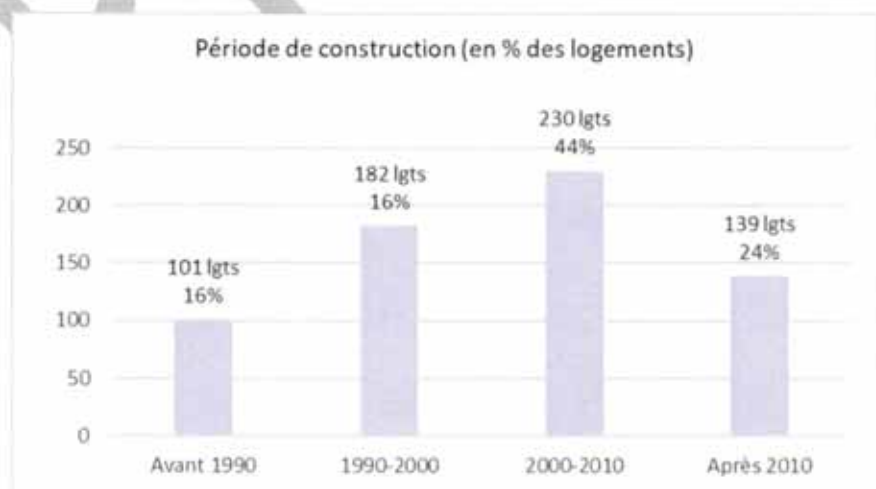
Etablissement	Eq. lgts	Nb de logts	Année de construction
Maison de retraite Ribray et MRCR Extension Alzheimer	24	85	2004
Résidence Universitaire Noron	28	90	2015
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>175</b>	

#### Les logements locatifs sociaux et familiaux

- **Par époque de construction**

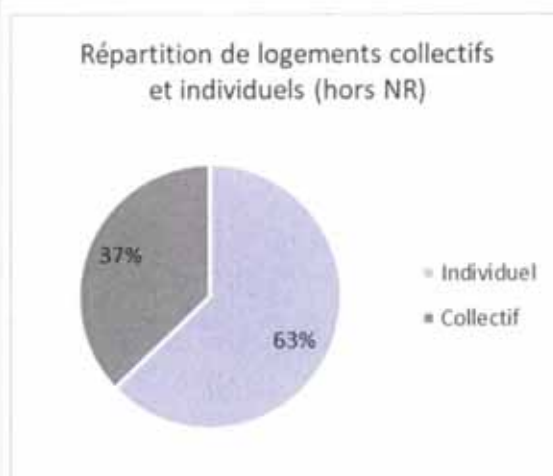
La SEMIE dispose d'un parc relativement récent puisque 68% du parc de la SEMIE a été construit après 2000. L'Age moyen du patrimoine est 18,6 ans. Compte tenu de sa relative jeunesse, le patrimoine de la SEMIE n'est pas impacté par la problématique de l'amiante.

Le parc de plus de 30 ans (construit avant 1990) représente seulement 16% du parc total. Si la période 2000-2010 présente un rythme élevé de production (moyenne de 23 logements par an), le rythme de construction moyen se situe plutôt autour de 15 logements par an.



### ▪ Par type d'habitat

Le parc des logements locatifs sociaux de la SEMIE de Niort est majoritairement constitué de logements individuels : 63%.



### ▪ Par répartition typologique

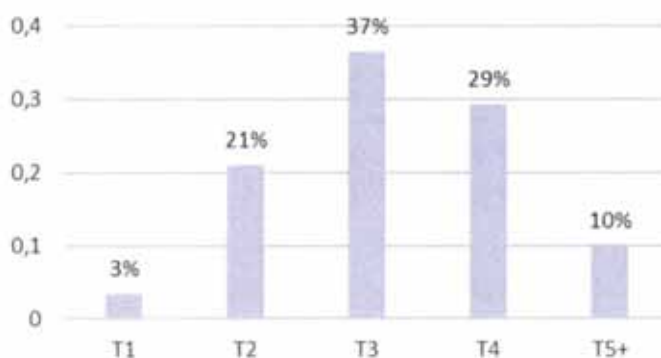
Le parc des logements locatifs familiaux et sociaux se répartit entre :

39% de logements dédiés aux grandes familles (T4 et +)

36% des logements sont des T3, typologie qui polarise 40% des demandes de logement social sur le territoire.

24% des logements relèvent des petites typologies T1 et T2. Les T2 mobilisent 25% des demandes de logement social sur le territoire.

Répartition typologique du parc (% des logements)



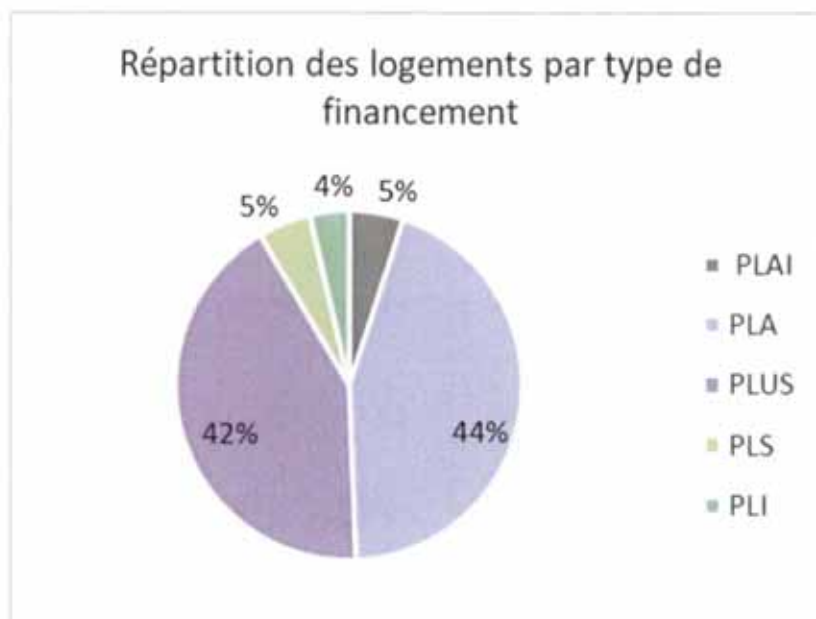
L'offre en T1 est complétée par les 175 logements foyer proposés par la maison de retraite et de la résidence CROUS.

### ▪ Politique de la ville

La SEMIE ne dispose pas de patrimoine en secteur QPV

▪ **Par type de financement**

Des logements PLUS, PLA et PLAI qui représentent 92% du parc. Le logement intermédiaire (PLI, PLS) correspond à 6% du patrimoine.



## I.2. Qualification de l'état du service rendu

Le cadre méthodologique du classement des logements familiaux

Préalable indispensable : la qualification du service rendu est basée sur les cotations d'attractivité établies dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine.

Elle prend en compte les paramètres suivants :

- L'attractivité du groupe immobilier appréciée en fonction de la moyenne des loyers
- La performance énergétique appréciée par la note DPE Consommation
- Sa localisation au regard des services publics, des commerces et des zones d'emploi
- La qualité technique du bâti dépendante de son ancienneté et des travaux d'entretien et de maintenance qui ont pu être réalisés ainsi que de ses performances thermiques.

1 classement par rapport à la moyenne des loyers			
-1 € d'écart avec la moyenne		4 pts	
entre 1 et 2 € d'écart avec la moy		3 pts	
entre 2 et 3 € d'écart avec la moy		2 pts	
entre 3 et 4 € d'écart avec la moy		1 pt	
+ de 4 € d'écart avec la moyenne		0 pt	

2 Notation sur le critère de performance énergétique			
Etiquette A ou B		4 pts	
Etiquette C ou D		3 pts	
Etiquette E		2 pts	
Etiquette F		1 pt	
Etiquette G		0 pt	

3 Proximité des services			
- 100 m des services et commerces		4 pts	
entre 100 et 200 m des commerces		3 pts	
entre 200 et 300 m des commerces		2 pts	
entre 300 et 400 m des commerces		1 pt	
+ de 400 m des services et commerces		0 pt	

4 Politique d'entretien du patrimoine			
<i>(corrélation entre l'année de construction et le montant des travaux du PSP)</i>			
montant des travaux inscrits dans le PSP, par an et par logement			
+ 601 euros		4 pts	
entre 401 euros et 600 euros		3 pts	
entre 201 euros et 400 euros		2 pts	
entre 1 euro et 200 euros		1 pt	
0 euro		0 pt	

5 Conception (rapport entre la surface et la typologie)			
surf. minimales des logts financés à l'aide de prêts conventionnés régi par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent :			
surface en m² T1	18 m²	4 pts	si logt > 20% à la surf conventionnée
surface en m² T2	46 m²	3 pts	si logt > entre 11 et 20 % à la surf conventionnée
surface en m² T3	60 m²	2 pts	si logt > entre 1 et 10 % à la surf conventionnée
surface en m² T4	73 m²	1 pt	si logt = à la surf conventionnée
surface en m² T5	88 m²	0 pt	si logt < à la surf conventionnée
surface en m² T6	99 m²		

Grille de notation :						
Typologie	surf logt conventionné	inférieur à la surf	= à la surf convention né	entre 1% et 10%	entre 11% et 20%	supérieur à 20%
T1	18 m²	15 m²	18 m²	19,8 m²	21,6 m²	23,4 m²
T2	46 m²	40 m²	46 m²	50,6 m²	55,2 m²	59,8 m²
T3	60 m²	55 m²	60 m²	66 m²	72 m²	78 m²
T4	73 m²	70 m²	73 m²	80,3 m²	87,6 m²	94,9 m²
T5	88 m²	80 m²	88 m²	96,8 m²	105,6 m²	114,4 m²
T6	99 m²	90 m²	99 m²	108,9 m²	118,8 m²	128,7 m²
	Point attribué	0 pt	1 pt	2 pts	3 pts	4 pts

Le nombre raisonnable de logements gérés par la SEMIE de Niort permet une supervision technique très fréquente et une excellente connaissance des populations logées. De ce fait, la qualification du service rendu par les patrimoines s'avère précise.

Cette analyse multicritère, menée par l'ensemble des services de la SEMIE de Niort conduit à retenir un classement en quatre grandes familles :

<b>EXCELLENT</b> (entre 16 et 20/20)	les opérations sont de très grande qualité, bien placées, très appréciées et techniquement à niveau.
<b>TRES BON</b> (entre 11 et 15/20)	Les programmes sont de grande qualité, plutôt bien placés (proximité de commerces, de services).
<b>BON</b> (entre 6 et 10/20)	Les programmes sont de qualité, rendant un bon service et bien acceptés même s'ils peuvent être améliorés mais sur un point particulier.
<b>MOYEN</b> (entre 0 et 5/20)	Le parc qui pose problème, et donc nécessitant une décision rapide sur les actions de requalification ou sur son devenir.

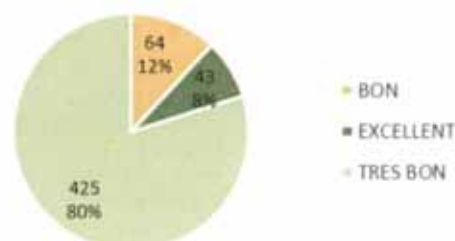
#### Les résultats de la cotation du service rendu pour les logements familiaux

- **Répartition globale**

Selon la cotation établie pour le PSP, le parc de la SEMIE est relativement très bien notée, avec 91% du parc évalué en « très bon », dont 15% en « excellent ».

Seulement 9% du parc est estimé comme « bon », soit une note moyenne allant de 6 à 10 sur 20. La liste complète des résidences et des logements par état du service rendu se trouve en annexes.

Répartition des logements locatifs sociaux selon l'état du service rendu

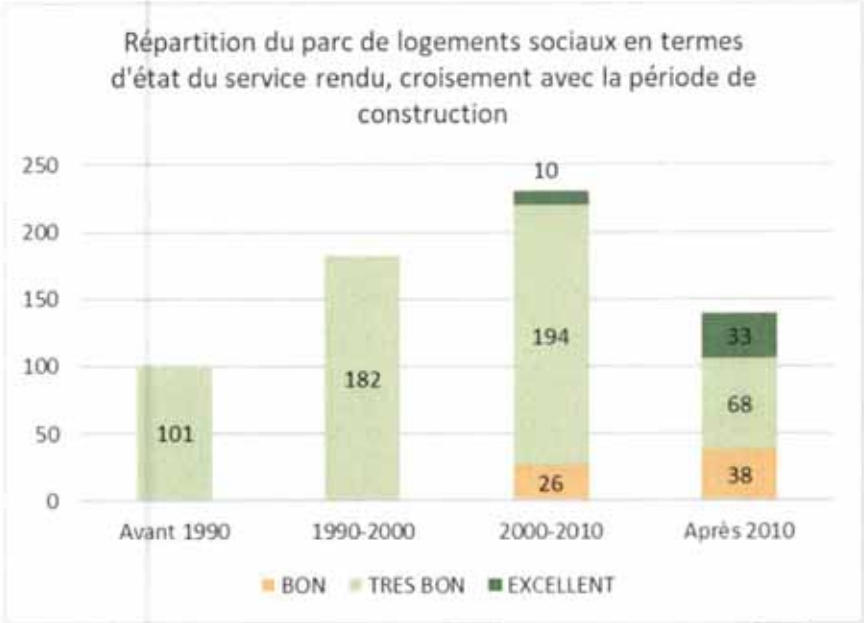


- **Etat du service rendu par époque de construction**

Il n'y a pas, dans le parc de la SEMIE, de logements locatifs sociaux, évalués comme porteurs d'un état de service rendu moyen, en cohérence avec la faible ancienneté du parc.

Le parc des logements locatifs sociaux évalués comme porteurs d'un état de service rendu excellent 14 % du parc total.

- A 88%, il s'agit d'un parc de moins de 10 ans. Seulement 11 logements construits entre 2000 et 2010 ont un état du service rendu jugé comme excellent.
- Les résidences construites avant 2000 présentent toutes un très bon état du service rendu.



PROJET

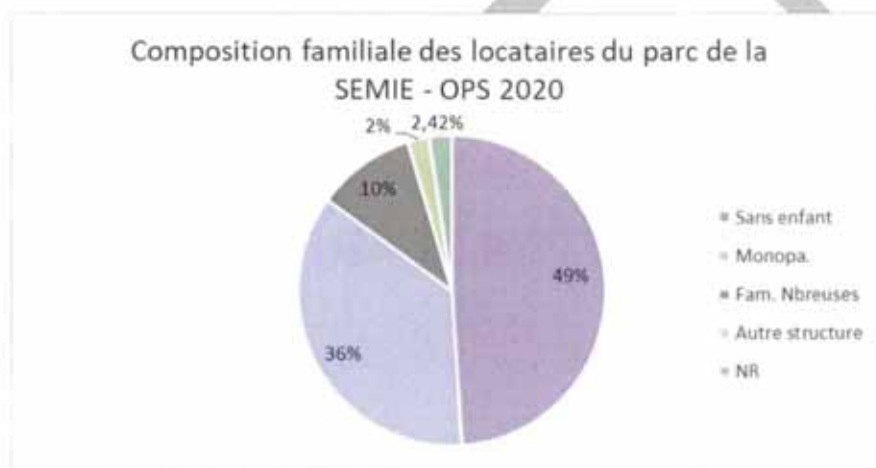
### I.3. Etat de l'occupation sociale

L'occupation sociale actuelle : stock

Cette partie se base sur les données d'âge des locataires et de situation professionnelle issues de l'enquête OPS 2018. Les données de composition familiale et de revenus sont issues de l'enquête OPS 2020 (620 locataires) L'OPS 2018 atteste des situations de 616 locataires sur son parc de logements locatifs sociaux. Les données sur l'ancienneté des ménages sont issues d'une enquête datant de 2019.

#### ▪ Composition familiale

Le parc de la SEMIE est composé à 50% de couples sans enfant, et de 36% de familles monoparentales, une proportion élevée par rapport à la médiane régionale (25% - données OPS 2018 des bailleurs de la région).



#### ▪ Revenus des locataires

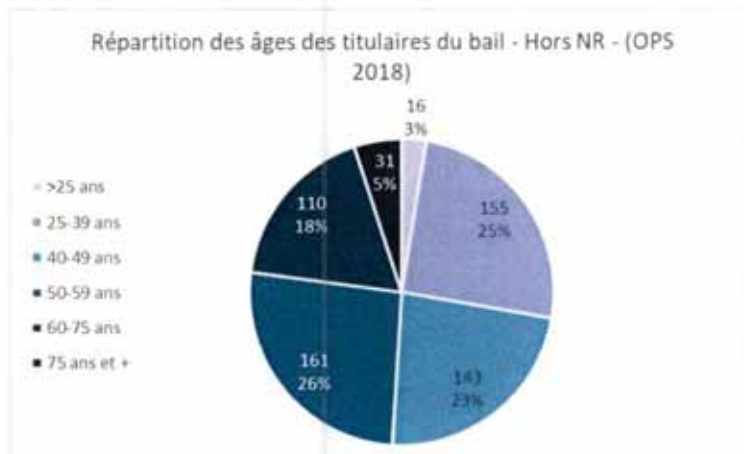
Dans le parc de la SEMIE, 33% des locataires disposent de ressources inférieures aux 20% des plafonds PLUS et 75% inférieures aux 60% des plafonds PLUS. 61% des locataires sont bénéficiaires des APL.

<20 %	< 60 %	> 100 %	Bénéficiaires des APL
33%	75%	4%	61%

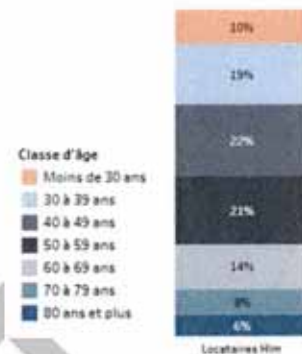
#### ▪ L'âge des locataires

L'âge des locataires du parc social de la SEMIE se structure de manière très cohérente à l'ensemble du parc social français. Ainsi, on compte 28% de moins de 39 ans, presque 50% de 40-60 ans (contre 43% pour l'ensemble du parc HLM français) et 23% de plus de 60 ans.



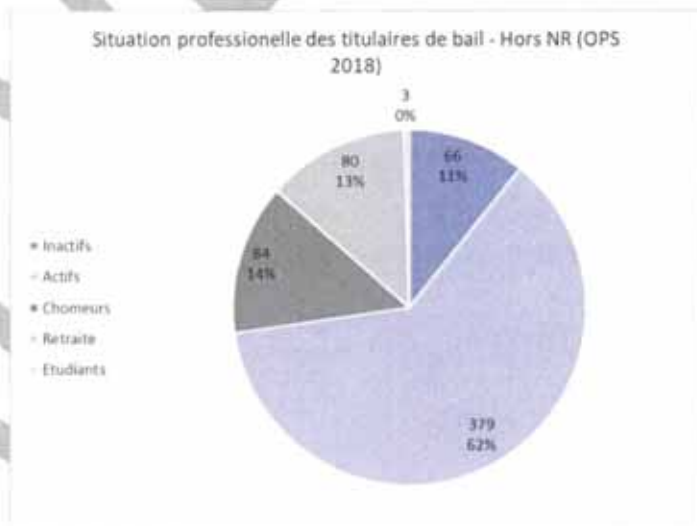


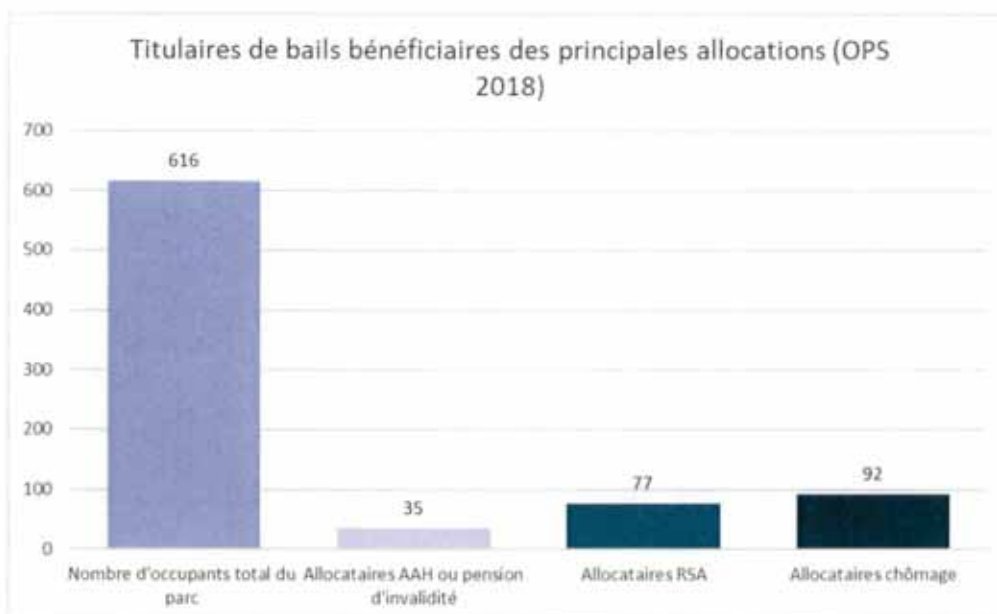
Ensemble du parc social français (2020)



▪ La situation professionnelle des occupants

La part d'actifs est de 62% dans le parc de la SEMIE. On compte seulement 14% de chômeurs (inscrit à Pôle Emploi et recevant une allocation chômage), en revanche la part d'inactifs (11%) est quasi exclusivement constituée de bénéficiaires du RSA. Les retraités représentent 13% du parc total. On note également sur le graphique ci-dessous que sur les 616 locataires de la SEMIE (OPS 2018), 92 touchent les allocations chômage, 77 le RSA et 35 l'AAH ou une pension d'invalidité.





- **Ancienneté des ménages**

Sur le parc de la SEMIE, la majorité des locataires sont présents depuis 3 à 10 ans. Sur les 692 titulaires de bail ayant répondu à l'enquête, 23% étaient des emménagés récents (<3 ans) et 25% des emménagés anciens (>10 ans).



Les caractéristiques sociales sur le flux

- **Quelques chiffres sur la Communauté d'Agglomération du Niortais :**

La Communauté d'Agglomération du Niortais se caractérise par une demande limitée, en lien avec un marché détendu depuis plusieurs années. Les 2 communes d'implantation de la SEMIE sont Niort et Magné. Magné n'est pas concerné par les obligations SRU et Niort respecte les 25% réglementaire. Le loyer moyen dans le parc social des Deux-Sèvres est de 5,02€/m<sup>2</sup> de SHAB et le délai moyen d'attribution est de 9 mois (7 mois pour le collectif et 14 pour l'individuel).

La demande en logement sociaux se caractérise, comme cela est souvent le cas dans le département, par un nombre croissant de ménages en situation de grande précarité et familles monoparentales. Cette constatation s'accroît avec les conséquences de la crise sanitaire liée à la COVID 19.

- **Les attributions 2019-2020**

En 2019, la SEMIE a attribué 86 logements. En 2020, elle n'en a attribué que 69. Cette variation s'explique par la crise sanitaire liée à la COVID qui a suspendu pendant les 3 mois de confinement toute attribution.

Structure familiale	2019		2020	
	En %	En nb	En %	En nb
Couple	5%	4	10%	7
Couple avec enfant(s)	8%	7	14%	10
Personne seule	26%	22	39%	27
Personne seule + autre(s)	62%	53	36%	25
<b>Total général</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>	<b>69</b>

Revenus des nouveaux entrants en lien avec les plafonds HLM (années 2019) :

Répartition des revenus	2019	
	En nombre	En %
< 40% plafonds PLUS	34	54%
40-60% des plafonds PLUS	13	22%
60-100% des plafonds PLUS	11	19%
<b>Total général</b>	<b>100%</b>	<b>86</b>

Objectivation des indicateurs de gestion

- **Vacance et rotation**

Le patrimoine de la SEMIE ne présente aucune problématique de vacance commerciale (+ de 3 mois), celle-ci étant de 0,06% en 2019, et de 0% en 2020.

- **Traitement des refus des ménages**

Sur l'année 2019, la SEMIE de Niort a eu 26 refus de logements.

Le motif principal de refus est la renonciation de la part du ménage, pour des raisons qui sont propres au candidat. Une visite du logement est organisée de manière systématique avant la CAL pour s'assurer la validation du locataire potentiel.

Motif de refus	Nombre de refus
Environnement	3
Equipement logement	5
Service urbain / localisation	6
Loyer et/ou charge trop élevé	1
Relogé extérieur	3
Taille du logement	1
Non réponse	7
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>

## II. LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

### II.1. La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

Présentation de la démarche PSP : le cadre méthodologique

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été adopté en séance du Conseil d'Administration 26/09/2016 puis réactualisé tous les ans. Les dernières actualisations ont eu lieu les 06 juillet 2020 et 16 octobre 2020.

Le Plan Stratégique de Patrimoine est le document de référence de la politique patrimoniale. Il consiste à définir l'allocation optimale des ressources de l'organisme au cours de 12 prochaines années.

Il a été élaboré selon trois grands volets :

- Le diagnostic patrimonial a consisté à analyser les enjeux qui marquent chacun des groupes immobiliers, à partir d'appréciation objectivée des besoins de travaux, de sa pertinence technique générale et spécifique, de son attractivité, de son fonctionnement résidentiel, de sa performance locative et de sa rentabilité économique.
- La définition des orientations patrimoniales à 6 et à 12 ans, pour chacun des groupes immobiliers constituant le parc existant à partir de la définition des interventions à conduire pour répondre aux enjeux patrimoniaux relevés au cours du diagnostic puis d'un processus d'arbitrage des niveaux de priorité avec lesquels engager ces interventions.
- La définition de la politique de développement patrimonial la plus pertinente pour répondre aux besoins du territoire, en cohérence avec les ambitions et les moyens de la SEMIE de Niort et dans un équilibre entre l'intervention sur le parc existant et la production de nouveaux logements.

Il se concrétise sous la forme :

- D'une stratégie patrimoniale partagée à l'échelle du parc dans son ensemble
- De feuilles de route qui précise la stratégie, résidence par résidence ; une orientation générale à 12 ans et des scénarios qui décrivent un type et un niveau d'investissement sur deux périodes ; période 1 : 2016-2021 et période 2 : 2022-2028
- D'une faisabilité éprouvée : les interventions envisagées pour chacun des groupes immobiliers sont valorisées et consolidées afin de s'assurer de leur faisabilité en termes de moyens financiers, humains et techniques pour l'organisme. Un processus itératif d'arbitrage permet de parvenir à l'adéquation entre les interventions visées sur les groupes et les moyens de l'organisme.
- Des modes d'organisation interne et des moyens de mise en œuvre compatibles avec la mise en œuvre de la stratégie.

Le PSP et son programme de travaux de l'année n+1 est présenté à chaque conseil d'administration de fin d'exercice (entre juin et juillet de chaque année), pour approbation.

Les données de diagnostic des patrimoines.

### ▪ Repérage et qualification des situations les plus critiques

Les situations critiques relevées sont modérées : 2 résidences qui totalisent 39 logements soit 6% du parc total de la SEMIE Niort.

Elles renvoient essentiellement à des critères de performance énergétique qui pouvaient occuper une place moins importante au moment de la construction.

L'option du chauffage de l'eau chaude sanitaire via l'électricité concerne 96% des logements présentant une étiquette DPE E ou F

Les surfaces sont globalement conformes ou proches des surfaces conventionnées.

- 4 logements présentent des surfaces supérieures de 20% avec ce que cela induit en termes de niveau de loyer.
- 43 logements présentent des surfaces inférieures aux surfaces conventionnées avec ce que cela induit en termes de confort.

Au-delà, la totalité du parc des logements sociaux est implantée en milieu urbain avec une quasi-totalité sur le territoire de la ville de Niort. Il en découle globalement une bonne accessibilité aux commerces, services et transports publics.

### ▪ La performance énergétique des logements sociaux

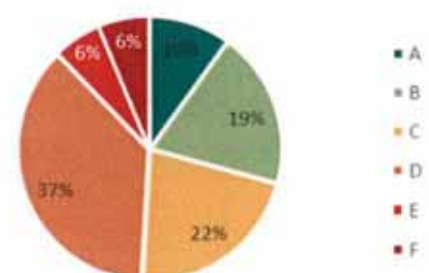
30% du parc de la SEMIE a une bonne étiquette énergétique, sachant que 73 logements récemment livrés et intégrés dans l'analyse de la CUS n'ont pas encore d'étiquette connue mais auront de bonnes performances énergétiques. Ces 30% d'étiquette A et B concerne naturellement d'un parc récent ou ayant fait l'objet d'une réhabilitation récente.

60% du parc a une étiquette énergétique moyenne (C ou D) et 12% du parc a une mauvaise performance énergétique, soit 76 logements.

Les groupes ayant une mauvaise performance énergétique sont les suivants

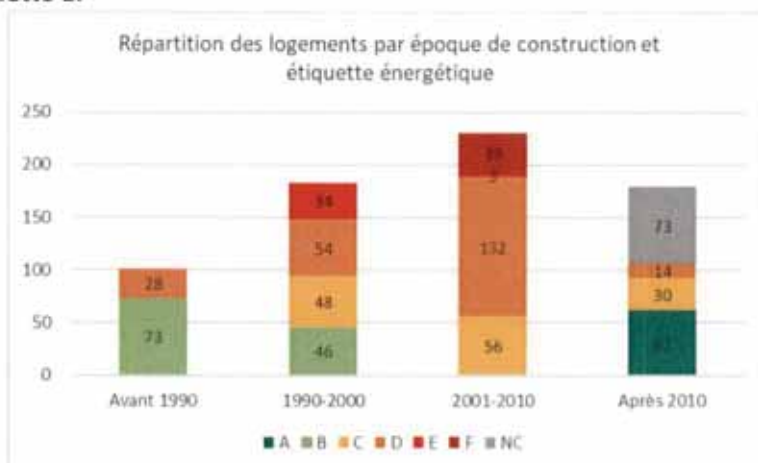
- Brizeaux 4 – Condamine (34 logements avec une étiquette DPE E)
- Les Gardoux (22 logts avec une étiquette DPE F)
- DIVERS Rue Champommiers (2 logts avec une étiquette DPE E)
- DIVERS 136 rue de Ribray (1 logt avec une étiquette DPE E)
- La Mineraie (17 logts avec une étiquette DPE F)

Etiquettes DPE des logements (hors NR)



La plus grande part des logements sociaux (37%), présente une étiquette DPE D.

Le parc le plus ancien (avant 2000) présente plutôt un bon niveau de performance énergétique 42% du parc construit avant les années 2000 a une étiquette B, 16% une étiquette C ; 19% une étiquette D et 12% une étiquette E.



### Les interventions sur le parc existant

38% des logements locatifs sociaux (29 groupes) sont concernés par des prévisions de travaux modérées. 36% des logements locatifs sociaux (15 groupes), sont concernés par des prévisions de travaux plutôt significatives.

PREVISIONS DE TRAVAUX	Logts locatifs sociaux			Logts intermédiaires ou privés			Logts foyer		
	Nbre groupes	Nbre logts	% logts	Nbre groupes	Nbre logts	% logts	Nbre groupes	Nbre logts	% logts
< 100 € / logt / an	7	73	12%	2	13	35%	1	90	51%
101 – 500 € / logt / an	22	159	26%	0	0	0%	1	85	49%
501-1000 € / logt / an	13	161	26%	1	24	65%			
1001-2000 € / logt / an	14	198	32%						
2001-2500 € / logt / an	1	28	4%						
<b>TOTAL</b>	<b>57</b>	<b>619</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>37</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>175</b>	<b>100%</b>

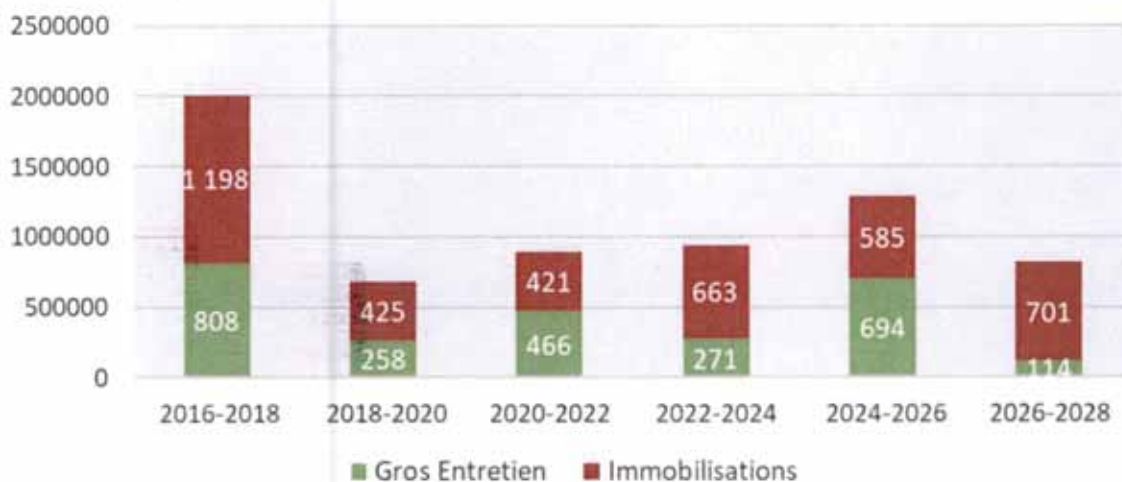
Le détail des 15 groupes présentant les prévisionnels de travaux au logement les plus importants : 226 logements, soit 36% des logements locatifs sociaux

Groupes Immobiliers	Nb logts	Date livraison	Budget /logt/an	Immo 2016-2021	GE 2016-2021	Immo 2022-2028	GE 2022-2028
3 COIGNEAUX	28	1984	2397	131 810	0	627 520	45 955
BRIZEAUX 1 - Magellan	41	1987	1789	0	6 600	463 454	410 050
BRIZEAUX 2	32	1988	1797	144 692	431 796	113 633	0
BAS SABLONNIER	46	1990	1827	950 010	0	58 289	0
SYMPHONIE	24	1990	1160	182 855	16 444	134 647	0

LE CHANT DES OISEAUX	7	1999	1346	40 511	72 557	0	0
LES NARDOUZANS	12	2001	1738	55 523	0	154 409	40 288
_ Rue des Gds Champs	2	2001	1244	9 253	0	0	20 612
_ Rue Rouget de Lisle	3	2001	1244	13 880	0	0	30 917
_ Rue Bela Bartok	6	2002	1283	30 510	0	0	61 835
_ Rue Haroun Tazieff	7	2001	1244	32 386	0	0	72 141
_ 9 Place du Port	1	2003	1073	12 874	0	0	0
_ Rue Champommier	2	2003	1292	11 127	19 880	0	0
_ Av de la Venise Verte	1	2003	1245	5 563	0	0	9 377
LES VERDIERS	14	2004	1298	64 772	0	0	153 272
<b>TOTAL</b>	<b>226</b>		<b>1465</b>	<b>1 685 765</b>	<b>547 277</b>	<b>1 551 952</b>	<b>844 5</b>

▪ **La consolidation des prévisions de travaux sur le parc des logements locatifs sociaux**

Répartition dans le temps des travaux prévus sur la période 2016-2028



Zoom sur la politique énergétique

En termes de performance énergétique, le parc de la SEMIE de Niort se répartit ainsi :

Etiquette DPE	A	B	C	D	E	F	G	NC
Nombre de logements locatifs sociaux	62	119	134	228	37	39	0	73
% des logements locatifs sociaux	9%	17%	19%	33%	5%	6%	0%	11%

Récemment (2017-2020), la SEMIE a mené deux réhabilitations thermiques sur les groupes immobiliers suivants :

- Brizeaux (004) : 32 logements

- Le Bas Sablonnier (006) : 46 logements

Ces deux opérations ont permis de faire passer pour ces 78 logements l'étiquette énergétique de F à B.

La SEMIE prévoit de réaliser d'ici 2030 au plus tard, 3 programmes de travaux de réhabilitation thermique des programmes suivants :

- Programme 014 (les Brizeaux 4 – Condamine) : 34 logts (répartis entre 30 en semi collectif et 4 en logts individuels) présentant globalement une étiquette énergétique DPE, moyenne : E
- Programme 018 (les Gardoux 1) : 22 logts individuels présentant globalement une étiquette énergétique DPE, moyenne : F
- Programme 027 (la Mineraie) : 17 logts individuels présentant globalement une étiquette énergétique DPE, moyenne : F

Cela représente un programme de réhabilitation lourde tous les 3 ans.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année.								
79 Deux sèvres	Références		Engagements annuels en %					
	Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements F, G rénovés de 2018 à 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	39	78		22			17	

La SEMIE a d'ores et déjà confié la mission de diagnostic énergétique après consultation (et après attribution de la prestation en commission d'Appel d'Offres) au bureau d'études ALTEREA / UGAP. Le bureau d'étude a pour mission de proposer des bouquets de travaux permettant à terme d'améliorer les étiquettes énergétiques.

Les diagnostics des 3 programmes suivants sont commandés :

- Programme 014 : Brizeaux 4 Condamine (34 logements) – Etiquette moyenne E
- Programme 018 : Gardoux (22 maisons individuelles) – Etiquette moyenne F
- Programme 027 : La Mineraie (17 maisons individuelles) – Etiquette moyenne F

Ces programmes de réhabilitation thermique feront l'objet d'un plan de financement intégrant des prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations.



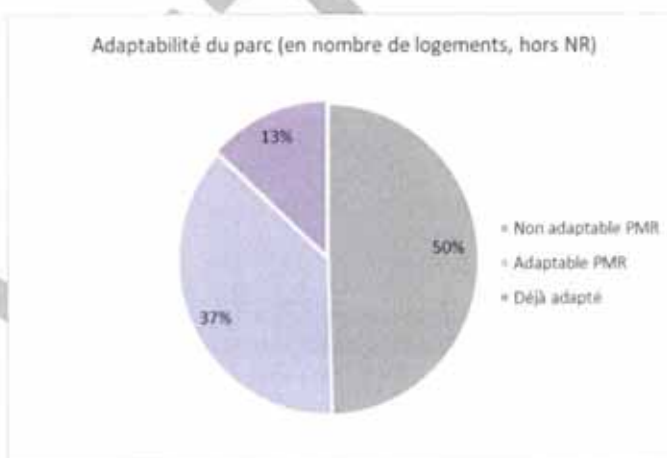
PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
79 - Deux Sèvres	Ensemble du département	620	143	0	0	22	0	0	17

### Zoom sur le diagnostic accessibilité du parc et son adaptation

Aujourd'hui, 50% du parc de la SEMIE n'est pas adaptable aux PMR. Parmi les 50% restants, 13% du parc est adapté et 37% adaptable, soit 307 logements.

La CAN a établi le 11 décembre 2020 un recensement des logements PMR sur le parc de la SEMIE (65 logements sont identifiés et cartographiés sur l'agglomération). Il est donc envisageable d'adapter un logement par an sur l'ensemble du parc locatif social, représentant donc 1 logt / 653, soit 0.15% (en fonction des demandes recensées).



SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.

79 – Deux Sèvres	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019	Engagements annuels, en %					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	65 LLS	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%

## Le développement de l'offre neuve

### ▪ L'offre locative sociale

La SEMIE de Niort produit en moyenne entre 10 et 15 logements par an. Dans ses engagements et missions, la SEMIE s'engage à contribuer à la dynamique locale en participant à l'effort de construction. La programmation déjà établie est la suivante :

- **Programme 062** : Gardoux 4 : 5 LLS (5 PLUS ou PLS), programmé en 2021 / 2022, livré en 2024
- **Programme 063** : Les Allées de la Verrerie / Projet Mélioris : 20 LLS (4 PLUS / 6 PLAI / 10 PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- **Programme NC**: Les Allées de la Verrerie / Projet SEMIE : 12 LLS (12 PLUS ou PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- **Programme 064** : colline St André : 10 LLS (10 PLUS), programmé en 2021, livré en 2023
- **Programme 065** : Fief de la Paillée 4 : 24 LLS (12 PLAI et 12 PLUS), programmé en 2020, livré en 2023
- **Programme 066** : Résidence Habitat Jeunes de Niort : 165 LLS (165 PLAI), programmé en 2021, livré en août 2023
- **Programme 067** : Les Garennes à Echiré : 10 LLS (5 PLAI et 5 PLUS), programmé en 2021, livré fin 2023

	DETAIL	TOTAL	%
PLAI	6 + 12 + 165 + 5	188	188/246 = 76.42%
PLUS	5 + 4 + 12 + 10 + 12 + 5	48	48/246 = 19.52%
PLS	10	10	10/246 = 4.06%
TOTAL		246 LLS	

L'objectif de développement de l'offre neuve est fixé à 27 logements locatifs par an en moyenne sur la première période considérée par la présente Convention d'Utilité Sociale (2021-2023), en termes de dépôts de dossiers de financement. La Résidence Habitat Jeune, composée de 165 logements n'est pas comptabilisée dans cette programmation, dans la mesure où bien que propriétaire, la SEMIE la donnera en gestion à une structure adhoc.

Sur la deuxième période, les objectifs sont plus conservateurs après une période de forte intensité en termes de livraison. Sur 2024-2026, la SEMIE s'engage à produire 10 logements par an.

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

79 – Deux Sèvres	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2018 à 2020	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2021 à 2023*	De 2024 à 2026
79	Ensemble du département	PLAI	12 (36,36%)	23 (28.4%)	15
		PLUS	11 (33,33%)	48 (59.25%)	15
		PLS	10 (30,30%)	10 (12.34%)	0
		PLAI - A	0	0	0
		% hors QPV	100%	71 (87.65%)	30
		% hors RU			

(\*) NB : Nota les exercices comptables s'entendent du 01er juillet de l'année N au 30 juin de l'année N+1 (exemple : exercice comptable s'étend du 01er juillet 2021 au 30 juin 2021).

- **L'offre d'hébergement, les résidences spécifiques**

La SEMIE a dans son parc 2 résidences spécifiques :

- 1 maison de retraite de 85 chambres (capacité 89 lits) ainsi qu'une maison d'accueil ; construites en 2020, l'ensemble est donné en gestion à l'Etablissement Public Communal Médicosocial EHPAD « Les Portes du Marais »
- 1 Résidence Etudiante, livrée en 2015, de 90 logements étudiant et 1 logement gardien (T3), donnée en gestion au CROUS de Poitiers.

La SEMIE Niort a été retenue par la Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le cadre d'un appel à projet, en qualité de maître d'ouvrage pour le projet d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements. A la date de réalisation de cette CUS, le projet en est au stade de l'étude de faisabilité et le concours de maîtrise d'œuvre est actuellement en cours.

- **L'accession sociale à la propriété**

La SEMIE n'a pas de projet de PSLA.

**Le plan de vente aux occupants**

Dans le cadre des engagements pris au titre de sa CUS première génération signée en mai 2011, la SEMIE n'a pas envisagé de vendre ni de démolir des logements, en raison de la jeunesse de son patrimoine (12 ans moyenne d'âge à l'époque) et de ses objectifs de croissance ; afin de lui assurer sur son activité de logement social sa pérennité à terme (cf ; Rapport de la MILLOS d'avril 2009).

Aujourd'hui, la SEMIE réfléchit à une politique de cession de son patrimoine sur les deux pans de son activité (agrée et secteur libre) et en lien avec sa politique d'entretien. Toutefois, cette politique de cession restera adaptée à la taille et à la moyenne d'âge de ce dernier (18 ans).

Un projet de politique de cession de patrimoine a été présenté en Comité de Direction interne SEMIE le 08/11/2019, mais n'a pas été approuvé à ce jour. Il sera finalisé avec la nouvelle gouvernance consécutive au scrutin municipal de mars 2020, notamment le Directeur Général dont l'arrivée est prévue fin mars 2021.

Le rythme des cessions est fixé prévisionnellement à 2 par an dont 1 pour le secteur agréé. Elles concerneraient uniquement de la maison individuelle pour éviter la gestion de copropriétés. Cela correspond à 3 logements mis en vente sur la première période de la CUS (2021-2023), soit 0,45% du parc ; et 3 logements également sur la deuxième partie de la CUS (2021-2023).

<b>PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.</b>				
<b>79 – Deux Sèvres</b>	<b>Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020</b>		<b>Engagements en % de logements en commercialisation</b>	
			<b>Au 31 décembre 2021</b>	<b>Au 31 décembre 2024</b>
79	0	0%	0,45%	0,45%

## II.2. La politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires

### Les enquêtes de satisfaction

#### ▪ Contexte de l'enquête

La SEMIE a réalisé des enquêtes de satisfaction en 2011, 2014 et 2017. En 2017, la SEMIE s'est associée aux 12 autres organismes réunis autour de l'AROSH Poitou-Charentes pour la mise en œuvre d'une étude de satisfaction, menée par Market Audit. Ce projet consistait à recueillir les informations, obtenir une vision du niveau de satisfaction de ses locataires et de comparer les résultats obtenus avec les précédentes mesures.

De manière opérationnelle l'enquête a permis de :

- Mesurer le niveau de performance à chaque étape de la qualité de service.
- Connaître l'importance de chaque critère sur la satisfaction globale afin d'établir les priorités d'actions.
- D'établir un bilan des atouts et axes de progrès au sein du patrimoine.

L'enquête a porté sur un échantillon de 200 locataires pour la SEMIE (18221 pour l'ensemble de l'AROSH Poitou Charentes). Les interviews ont été réalisés par téléphone sur système CATI à partir d'un échantillon aléatoire sur un fichier fourni par vos soins. Certaines enquêtes ont été réalisées par un questionnaire en ligne.

#### ▪ Les principaux résultats

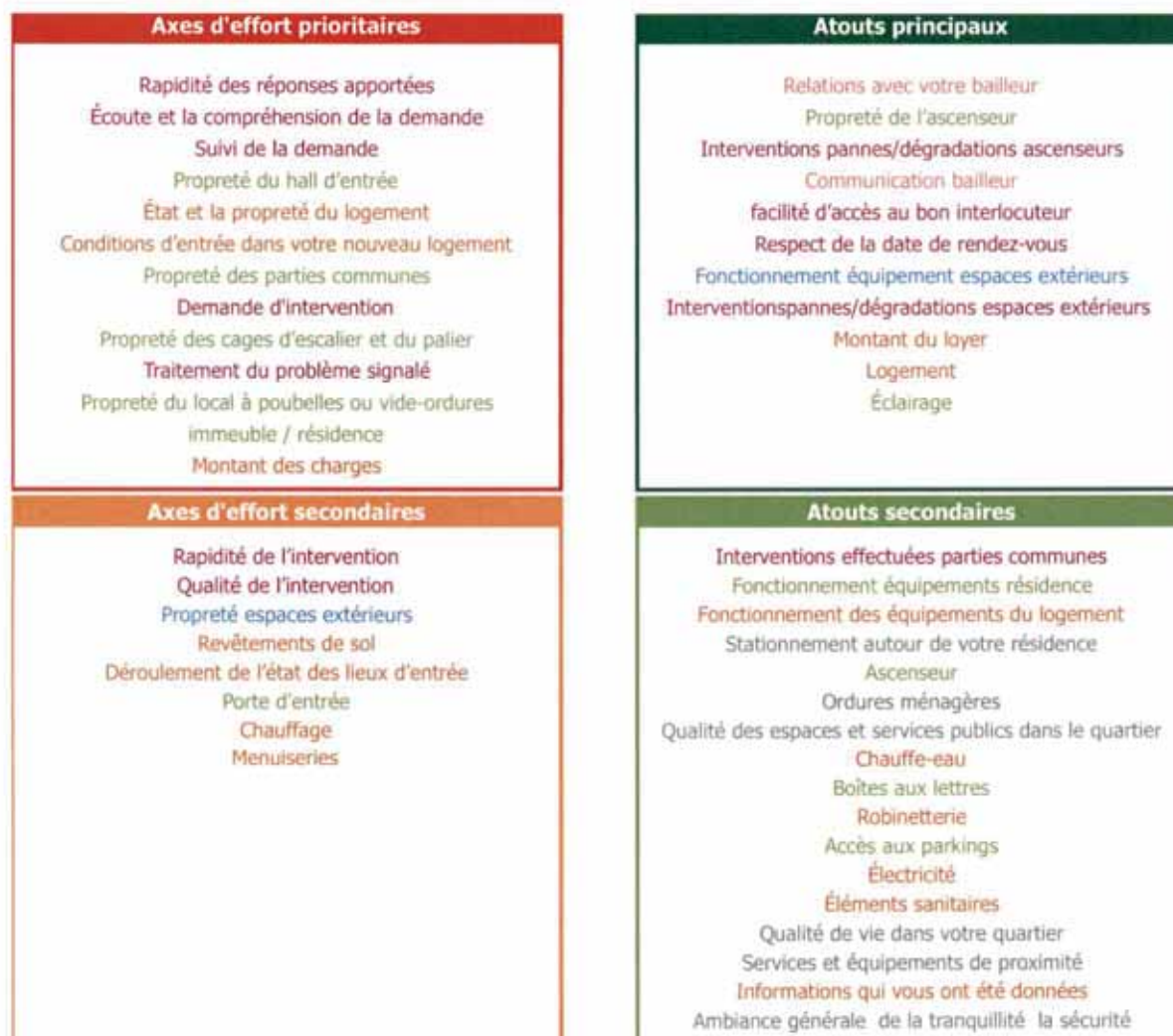
**La dernière enquête de satisfaction faisait état d'une satisfaction générale des locataires :** La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits), même si elle diminue de quelques points par rapport à 2014. Les locataires paraissent relativement satisfaits de ce qu'on leur propose.

- Plus de 86% des locataires sont satisfait voire très satisfaits de leur résidence : le score est supérieur au standard Market Audit (83%) ainsi qu'à la moyenne régionale (85%).
- L'ambiance, la tranquillité et la sécurité, la qualité des espaces et services publics, le traitement des ordures ménagères et le stationnement sont stables voire en hausse.
- La satisfaction concernant la propreté des cages d'escalier et du palier, de l'ascenseur et du local à poubelles augmentent.
- Les interventions espaces extérieurs (78%) et le fonctionnement des équipements de ces espaces (81%) obtiennent de bonnes notes et progressent énormément.
- La satisfaction concernant les équipements du logement est bonne et en progression : 82% pour les éléments sanitaires, 84% pour la robinetterie, 83% pour l'électricité et 84% pour le chauffe-eau.
- La satisfaction concernant les loyers et les charges augmente : loyer (77%) et charges (69%).
- Des notes en augmentation concernant les interventions, notamment sur le respect de la date avec 93% de satisfaction. La rapidité et la qualité d'intervention sont également bien évaluées. Sur les interventions effectuées, la note remonte donc fortement, de 44 à 79%.

- Relations et Communication avec le bailleur (86%/77%): Les scores sont bons et restent inchangés par rapport à l'année 2014.

Toutefois, les marges de progression demeurent, en particulier dans le traitement des réclamations techniques, la propreté des parties communes et des espaces extérieurs.

#### ▪ Synthèse des enjeux pour la SEMIE



La démarche qualité de l'organisme : Plan d'actions 2021-2026

Tenant compte des résultats de la dernière enquête de satisfaction, la SEMIE a mis en œuvre les actions suivantes :

- Le recrutement d'un technicien complémentaire chargé de la maintenance du patrimoine et de la gestion immobilière. Ses actions sont en outre, axées sur le suivi des réclamations locatives ;
- L'adaptation des marchés quadriennaux pour améliorer le suivi (délais, contrôles des prestations, ...) des interventions techniques locatives ;

- La dématérialisation des liens/échanges entre les locataires et la SEMIE ;
- L'amélioration du site INTERNET

La SEMIE se veut comme un bailleur social « humain et responsable ». « Soucieuse de ses locataires, elle [accompagne] lors de la demande de logement puis pendant toute la durée de la location. La taille relativement petite de la SEMIE lui permet d'envisager une relation avec ses locataires basée sur la proximité et la réactivité de ses interventions.

Les engagements de la SEMIE auprès de ses locataires sont les suivants :

#### ▪ **Accueil des locataires**

La SEMIE accorde une priorité particulière à la relation de proximité qu'elle a de tout temps entretenu avec ses locataires. Des plages horaires d'ouverture au public sont organisées chaque jour de la semaine pour permettre aux locataires d'accéder aux bureaux et avoir un contact privilégié avec les membres du personnel en fonction des besoins à satisfaire.

La SEMIE s'engage à accompagner au mieux les demandes de logement. Si nécessaire, une aide à la constitution du dossier est apportée par la chargée de clientèle ou les autres membres du service de gestion locative. La SEMIE informe des règles de critères et d'attribution. Elle réceptionne les dossiers et contrôle en temps réel la complétude de la demande. Elle informe des décisions de la Commission d'attribution par téléphone au sortir de la CALAEOL en complément de l'envoi sous format papier de la proposition d'attribution et organise la visite du logement avec le demandeur et le locataire sortant.

La SEMIE s'engage à faciliter l'emménagement : La SEMIE contrôle toutes les installations avant l'arrivée et donne des conseils pour effectuer des économies d'énergie. Elle oriente également la constitution du dossier d'aide au logement (AL) ou d'aide personnalisée au logement (APL).

La SEMIE a élaboré un livret d'accueil remis à chaque nouvel arrivant pour guider le locataire dans toutes ses démarches lors de son entrée dans les lieux mais également pendant toute sa période locative.

⇒ Livret d'accueil en annexes

#### ▪ **Traitement de la réclamation**

Le traitement des réclamations constitue un enjeu essentiel de la satisfaction des locataires. Depuis 2019, la SEMIE a amélioré son dispositif de traitement des réclamations en renforçant son équipe d'un agent Technique. L'objectif est de professionnaliser la gestion des réclamations et de renforcer la traçabilité. Une fiche réclamation dématérialisée est créée avec le motif de la doléance, la date d'enregistrement, les coordonnées du réclamant, la date et les coordonnées du prestataire chargé de son traitement, et les mentions relatives au suivi.

L'Agent de la SEMIE en charge du traitement assure un contrôle du bon suivi de la réclamation dans les délais raisonnables. L'objectif de ce dispositif est d'être plus efficace dans la résolution de la demande et dans les délais d'intervention.

La taille relativement petite de la SEMIE lui permet d'envisager une relation avec ses locataires basée sur la proximité et la réactivité de ses interventions.

Plusieurs formes de traitements de réclamations sont proposées :

- Soit les demandes parviennent par voie téléphonique. Le service technique mandate une entreprise par OS et rappelle le locataire en cas de besoin. L'entreprise planifie elle-même son intervention chez le locataire et le prévient de la date d'intervention
- Soit les demandes proviennent par mail. Elles sont alors traitées par mail sur la même procédure que celle indiquée ci-dessus.
- Soit les demandes proviennent par courrier. Une réponse est alors faite par retour de courrier.
- Soit les demandes sont faites directement en présentiel, lors de RDV. Les modalités d'intervention des entreprises sont identiques à celles précisées en point n°1

La procédure interne est telle que suit : Dès la réception des demandes, le service technique analyse le problème et en fonction de son importance, fait intervenir une entreprise dans le cadre du marché à commande où réalise si nécessaire une demande de devis auprès de différentes entreprises. Les problèmes importants peuvent être rapportés en CODIR. Le service technique établit l'Ordre de Service à l'entreprise mandatée et suit les travaux et interventions de l'entreprise. Il vérifie et réceptionne ensuite les travaux (signature locataire sur l'ordre de service, rapport photographié), la facture (par courrier ou mail) et la traite dans le GED. La Facture est transmise à la direction technique pour établissement d'un bon à payer et cette dernière s'assure du montant de la conformité, de la réception et de l'imputation budgétaire. Le bon à payer est transmis à la comptabilité pour règlement, sous 30 jours.

Le service technique de la SEMIE mandate les entreprises adéquates. Tous les prestataires sont soumis à une procédure de sélection et sont régulièrement évalués. Ils disposent tous des certifications ad hoc. Les rendez-vous des interventions sont fixés en fonction des disponibilités des locataires et les retards sont prévenus. Les entreprises qui interviennent pour le compte de la SEMIE sont attributaires d'un marché quadriennal (période s'étalant de janvier 2019 au 31 décembre 2022). Les marchés sont répartis en 16 lots :

- Lots 1 à 8, marchés de travaux entretien, relevant de la catégorie travaux, suivant le tableau ci-dessous :

LOTS	INTITULE
1	Couverture – Zinguerie
2	Etanchéité - Bacs secs
3	Menuiserie – Serrurerie – Cloisons sèches – Plâtrerie – Isolation
4	Carrelage - Faïences
5	Electricité – Chauffage électrique
6	Plomberie – Sanitaires – Accumulateurs – Radiateurs eau chaude
7	Peinture et revêtements muraux
8	Revêtements de sols
	<b>TOTAL</b>



- o lots 9 à 16, marchés de maintenance, relevant de la catégorie service, suivant le tableau ci-dessous :

LOTS	INTITULE
9	Maintenance des ballons d'eau chaude solaires – VMC – Chaudières gaz de ville
10	Maintenance des installations de productions d'électricité photovoltaïques
11	Nettoyage des parties communes – Gestions des ordures ménagères – Remplacement des ampoules
12	Entretien des espaces verts
13	Maintenance des ascenseurs
14	Maintenance des systèmes de désenfumage et des extincteurs
15	Maintenance de la centrale de désenfumage
16	Maintenance des vides ordures – pompe de relevage EU-EV – Désinsectisation/Dératisation – Débouchage des canalisations EP et EU/EV

- **Traiter au mieux les réclamations :** Les réclamations écrites font l'objet d'une réponse par courrier indiquant les suites données. La SEMIE prend également en compte les insatisfactions dues à des troubles de voisinage.

- **Relation contractuelle avec les prestataires**

La qualité de service rendu se joue à la fois au sein de la SEMIE mais également dans la prestation effectuée par les titulaires des marchés quadriennaux. Ces derniers ont une place importante dans la production du service rendu aux locataires. Ils contribuent, de façon substantielle à l'image du professionnalisme de la SEMIE et corrélativement de la satisfaction des locataires.

C'est pourquoi, à l'occasion de l'élaboration des derniers marchés quadriennaux, un accent tout particulier a été mis dans le cahier des charges dédié à cette notion de qualité de service.

Cette démarche permet à la SEMIE et à ses prestataires de progresser dans cette recherche d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

- **Contrôle de la propreté**

Assurer un nettoyage de qualité dans les espaces communs : La SEMIE informe des fréquences de nettoyage et d'entretien des abords et contrôle régulièrement les prestations effectuées.

- **Dispositifs de communication et qualité de service**

La SEMIE a mis en ligne un site internet pour faciliter sa communication avec ses locataires. Le site fait l'objet d'une actualisation régulière (publication mensuelle).

De plus, l'ensemble des résidences collectives disposent d'un panneau d'affichage alimenté régulièrement par les équipes de la SEMIE sur différents points de sa communication.

▪ **Autres actions en matière de qualité de service :**

- Suivre l'évolution des besoins : la SEMIE étudie les possibilités de mutation ou d'adaptation des logements lorsque la composition familiale, la situation sociale, professionnelle ou de santé évolue.
- Garantir un départ serein : lorsqu'un locataire quitte son logement, la SEMIE organise une visite conseil, informant des éventuelles réparations à la charge du locataire. L'objectif est de permettre au locataire de procéder par ses propres moyens aux réparations préalablement à l'état des lieux de sortie, de façon à limiter les frais de remise en état. La SEMIE accepte de raccourcir le délai contractuel de la demande de préavis si un autre locataire est prêt à s'installer.
- Améliorer la qualité de service : la SEMIE met régulièrement en place des plans d'amélioration et mène des enquêtes de satisfaction auprès de ses locataires.

▪ **Développement de l'enquête de satisfaction**

La SEMIE, souhaite poursuivre ce dispositif tous les trois ans, afin de mesurer la satisfaction et les attentes de ses locataires. Dans cet objectif elle s'est inscrite avec les autres organismes de l'ex-région Poitou-Charentes via l'URHlm dans le cadre d'un groupement de commandes, à l'enquête de satisfaction qui se déroulera en avril 2021 avec l'assistance du prestataire EFFITEL.

Huit thèmes seront abordés lors de cette prochaine enquête :

- A destination des nouveaux locataires, d'une façon générale les conditions d'entrée dans le logement (les informations sur le bail, l'assurance, l'APL, les charges, les services et personnes à contacter, l'état des lieux, la qualité et le délai de réalisation de travaux éventuels, livret d'accueil....
- La qualité de vie dans le quartier ;
- La qualité de vie dans la résidence ;
- La qualité de vie dans le logement ;
- La relation de service avec la SEMIE et la prise en charge des demandes (réclamations techniques, liées au loyer et charges locatives et troubles de voisinage) ;
- L'information et la communication ;
- Les relations générales SEMIE/Locataire.

▪ **Dispositif de lutte contre l'impayé**

La politique de qualité de service se mesure également dans le dispositif de lutte contre l'impayé qui a de tout temps, constitué une priorité pour la SEMIE. Elle se traduit sur deux volets :

- Maîtrise du niveau des charges locatives du locataire afin de limiter autant que faire se peut, un risque supplémentaire d'impayés sur les locataires les plus fragiles. Ce volet renvoie à la politique de réhabilitation énergétique et de méthode de construction développée infra.
- Prise en compte de l'impayé à la base.

Afin de lutter efficacement contre les impayés, la SEMIE a mis en place une procédure interne qui lui permet de détecter les situations d'impayés et d'intervenir très en amont.

Les principes de base sont les suivants :

- Proposer à chaque locataire les modes de paiement institués au sein de la SEMIE
- Connaître la situation personnelle et professionnelle du locataire
- Intervenir dès le 1er mois impayé : Il est beaucoup plus facile d'enrayer la situation en la traitant le plus en amont possible.
- Assurer une gestion sociale des recouvrements, notamment par la mise en place de plan d'apurement « amiable » ou de proposition de relogement dans le parc SEMIE ;
- Dans le cadre de la prévention des expulsions, démarche d'accompagnement des locataires en situation d'impayés pour éviter les procédures précontentieuses et contentieuses :
  - Orientation vers l'assistance sociale, échanges avec cette dernière (CD, CCAS, Hôpital, Collectivité...)
  - Aide à l'établissement des dossiers d'aides financières (FSL, aides divers CCAS, caisse retraite, LOCAPASS)
  - Orientation et suivi vers les mesures ASL,
  - Signature de protocole tripartites avec le locataire et la CAF ;

Les procédures sont les suivantes :

- **1er mois de loyer impayé** : adresser une relance écrite en lettre simple.
- **2<sup>ème</sup> mois de loyer impayé** : adresser une seconde lettre de relance et prise de contact avec le locataire pour comprendre si la situation est conjoncturelle ou structurelle ; Envisager selon le cas, un relogement vers un logement plus adapté à ses revenus et/ou mettre en place un plan d'apurement amiable. Un plan d'apurement doit être daté, signé et contradictoire. Il doit comporter la mention « En cas de non- paiement d'une des échéances, la totalité de la somme doit être acquittée en totalité et la procédure contentieuse reprend pleine effet.
- **3 mois de loyers impayés** : la situation d'impayés est avérée au sens contentieux du terme. Une mise en demeure est adressée au locataire avec un délai pour régulariser sa situation (8 ou 15 jours).

Tout au long de la procédure, la SEMIE tient à rappeler au locataire qu'il peut prendre contact avec elle pour mettre en place un Plan d'apurement. Outre cette mention, la SEMIE met tout en œuvre pour rencontrer et échanger de visu avec le locataire.

## II.3. La politique sociale de la SEMIE

### La politique d'attribution

#### ▪ **Présentation du dispositif départemental de demande de logements sociaux**

En réponse à la loi ALUR du 24 Mars 2014 créant le principe d'une demande de logement unique au niveau départemental, la SEMIE a fait le choix d'adhérer au groupement des bailleurs sociaux de l'ex-région Poitou-Charentes réunis au sein de l'URHlm Aquitaine (ex AROSH PC). Cette dernière a créé son outil commun de gestion de la demande de logement social : IMHOWEB, géré par l'AFIPADE (Association des fichiers partagés de la demande de logement social des bailleurs sociaux de l'ex-Région Poitou-Charentes).

Cette Association assure toute la logistique, la veille juridique et la mise à jour fluide du logiciel IMHOWEB. Un club des Utilisateurs dudit logiciel, auquel participe la SEMIE, a été créé permet notamment la remontée des éventuelles problématiques d'utilisation, les améliorations possibles, un partage d'expérience, en mutualisant les savoir-faire et moyens pour une plus grande efficacité sociale.

#### ▪ **Un marché détendu**

La SEMIE contribue à l'effort local de logement social, dans un contexte d'une demande limitée à un marché détendu depuis plusieurs années. Celle-ci émane, comme cela est souvent le cas dans le département, d'un nombre croissant de ménages en situation d'indigence et ménages fragilisés et de familles monoparentales. Cette constatation s'accroît avec les conséquences de la crise sanitaire liée à la COVID 19.

#### ▪ **Procédure**

Les logements sociaux conventionnés de la SEMIE sont attribués par sa Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation « CALEOL ». Cette Commission se réunit à fréquence régulière tous les quinze jours.

Une analyse approfondie est menée auprès de chaque candidat afin de mieux cibler les dossiers et mettre à jour la demande de logement.

Cette action permet d'évaluer les besoins et éviter ainsi les incohérences ou inadéquations dans les attributions de logements.

La procédure d'attribution est la suivante :

- Etudes des dossiers de demandes de logements, des sollicitations des partenaires (Mairie, DDCSPP, travailleurs sociaux, ASLL, centres d'hébergement, etc.) et des mutations (volontaires ou proposées dans le cadre de la lutte contre les expulsions) ;
- Etude des synoptiques pour favoriser la diversification des catégories socio-professionnelles dans le cadre de la mixité sociale ;
- Prospection : en dehors du contexte de la pandémie du COVID19, les demandeurs visitent le logement avant le passage en CALEOL pour s'assurer la bonne adéquation entre la demande

et le logement : Cette prospection permet de réduire de façon substantielle les refus post attribution.

- Passage en CALEOL : Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande est suffisante, il est proposé à la Commission au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (droit au logement opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation (Art. R. 441-3, al. 1 du CCH).
- Visite du logement et signature du contrat de location

Un accompagnement social est fait à l'entrée de chaque locataire permettant de mettre en place les outils facilitant leur location :

- Rendez-vous avec le service en charge de la gestion locative ;
- Information et éventuellement aide à la constitution du dossier APL ;
- Information sur le FSL et Locapass.

La SEMIE travaille en lien avec les autres bailleurs sociaux réunis au sein de l'URHlm Aquitaine à la mise en place de la cotation de la demande de logement social, qui en application de la législation est rendue obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2021.

Le système de cotation constitue une aide à la décision des candidature examinées en CALEOL. Il consiste à attribuer des points aux demandeurs de logement social, en fonction des critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement donné ou à une catégorie de logement, ou à l'ancienneté de la demande.

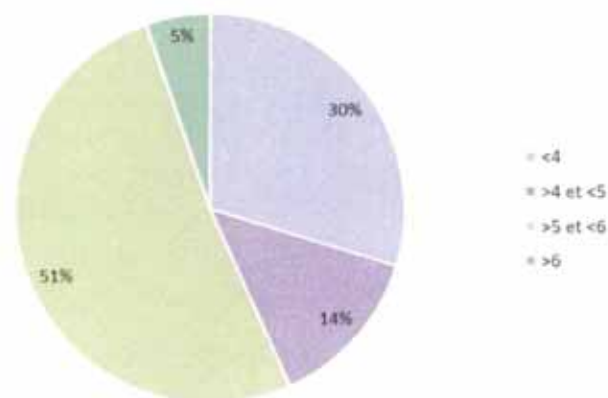
L'objectif est d'avoir un système uniforme à l'échelle du territoire concerné et une information plus ciblée pour le demandeur.

## La politique de loyer

### ▪ Audit des loyers actuels

Dans les Deux-Sèvres le parc social est équitablement réparti entre collectif et individuel, ce qui n'est pas le cas pour la SEMIE qui dispose d'un parc majoritairement individuel (env. 2/3). Le loyer moyen sur le département des Deux-Sèvres est de 5,02€/m<sup>2</sup> (au 1<sup>er</sup> janvier 2019, individuel et collectif confondu). C'est un des taux les plus faibles de la région Nouvelle-Aquitaine avec la Creuse (5,00€).

Répartition des logements selon le niveau de loyers (hors NR)



Sur le parc de la SEMIE, le taux de loyer est en deçà de la moyenne, puisqu'il se situe à 4,82€/m<sup>2</sup> pour les 61 résidences (652 logements) sur lesquelles nous avons les données.

Les loyers de la SEMIE sont donc relativement faibles par rapport à la moyenne des Deux-Sèvres. 30% des loyers sont inférieurs à 4€. Ce sont uniquement des résidences construites entre 1984 et 1992 et financées en PLA.

51% des logements ont un loyer compris entre 5 et 6€/m<sup>2</sup>, probablement plus proche de 5€/m<sup>2</sup> puisque la moyenne du parc de la SEMIE se situe à 4,82€/m<sup>2</sup>. Seulement 6% des résidences ont un loyer supérieur à 6€/m<sup>2</sup> soit 5 résidences et 35 logements. Tous ces logements sont financés en PLS.

Le détail des loyers selon la typologie du logement ci-dessous.

Loyers	Nombre de résidences	Nombre de logements
<4	7	194
>4 et <5	14	88
>5 et <6	35	336
>6	5	35
<b>Total général</b>	<b>61</b>	<b>653</b>

## Les équilibres de peuplement et les enjeux

La SEMIE s'attache à travers sa politique d'attribution à favoriser la mixité sociale en respectant les équilibres nécessaires au bon fonctionnement de ses immeubles.

### Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires

En absence de représentant des locataires et corrélativement de conseil de concertation locative, la SEMIE a développé une politique de concertation locative. Les locataires sont régulièrement tenus informés des travaux entrepris dans les résidences préalablement et avant toute intervention. Il s'agit notamment des travaux de gros entretien issus du PSP, d'une certaine importance ainsi que les travaux de réhabilitation énergétique (exemple : rafraichissement des communs, ravalement de façades, remplacement de chaudières ou d'éclairage dans les communs).

Cela a notamment été le cas en 2020 avant la première vague de COVID19. La Direction technique accompagnée des techniciens de la SEMIE a rencontré les locataires dans les cas suivants :

- Rafrachissement des communs de la résidence Schoelcher (Programme 008)
- Ravalement de façade et démoissage de toitures de la résidence Cour St Marc (programme 012)
- Ravalement de façade et démoissage de toitures de la résidence La Ménagère (programme 010)
- Rafrachissement des communs de la résidence La Ménagère (Programme 010)

Cette démarche s'est traduite par :

- 1<sup>er</sup> Courrier informatif distribué dans les boites aux lettres des locataires précisant la nature des travaux programmés dans les semaines suivantes
- Réunion organisée en fin de journée, dans les halls d'immeuble (pour permettre à un maximum de locataires d'être disponibles) privilégiant ainsi le contact et l'échange humain et facilitant les interventions sous formes de questions / réponses
- Affichage dans les parties communes des résidences du programme de travaux
- 2<sup>ème</sup> Courrier informant du nom de l'entreprise attributaire de la prestation mais aussi de la maîtrise d'œuvre ou du bureau d'étude missionné par la SEMIE le cas échéant,
- Enfin, note d'information sur :
  - La nature des travaux
  - La date de démarrage des prestations
  - La date prévisionnelle de fin de travaux

Des états d'avancement sont également précisés régulièrement sur le site internet de la SEMIE [www.semie.fr](http://www.semie.fr)

### La politique de fluidification des parcours résidentiels

- **Faciliter les parcours résidentiels, la mobilité résidentielle, le droit au maintien dans les lieux**

La SEMIE s'engage à maintenir de parcours/mobilité résidentiels par le biais des mutations ainsi que, le droit au maintien dans les lieux.

La taille de sa structure et corrélativement de son patrimoine conventionné, permet à la SEMIE d'assurer une gestion de proximité et un suivi précis de chacune des situations de ses locataires.

Sur le volet parcours et mobilité résidentielle, la politique de la SEMIE, qu'elle s'engage à maintenir pour les prochaines années, est de favoriser le maintien de ses locataires au sein de son patrimoine, dès lors que cela s'avère possible, et de leur proposer un logement plus adapté à l'évolution de leur structure familiale en réservant entre 8/10 attributions annuelles aux mutations internes. A titre d'exemple, la SEMIE a effectué 13 mutations sur 2018 et 10 au titre de 2019.

Sur le volet maintien dans le logement : la SEMIE pratique et s'engage pour l'avenir à poursuivre sa politique de maintien au sein du patrimoine dans le cadre de la lutte contre les expulsions :

Si le logement est adapté, signature de plan d'apurement aimable ou non, recherche d'aides financières (cf. paragraphe sur la gestion des impayés) en cas d'accident de parcours ;

Si le coût du logement n'est plus compatible avec les ressources du locataire, proposition de mutation interne.

S'agissant de la sous-occupation au titre de l'article R 641-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, compte tenu du marché détendu du logement sur le Territoire Niortais, la SEMIE n'envisage pas de proposer le relogement de ses locataires en situation de sous-occupation en dehors de ce qui est exposé ci-dessus. Elle reste toutefois attentive aux demandes de mutation immanentes des locataires concernés qu'elle s'engage à traiter dès qu'une opportunité se présente sur son patrimoine.



## II.4. Les engagements en matière de gestion sociale

Les engagements pour l'accueil des personnes à difficultés économiques et sociales

La SEMIE est signataire de la convention intercommunale d'attribution (CIA) qui est le document cadre support de la politique intercommunale des attributions (23 Mai 2019 pour l'agglomération du Niortais) et au sein de laquelle elle s'engage à :

- Consacrer 25% des attributions annuelles aux ménages prioritaires rappelé au sein des accords formalisés dans le cadre contingent préfectoral (DALO, personnes hébergées, réfugiés et publics labellisés PDALHPD).
  - Réserver de 5% pour faciliter le logement des fonctionnaires et agents de l'Etat
  - Accorder 25% des attributions hors Quartier Prioritaire de la Ville (Clou bouchet / Tour chabot - Gavacherie / Pontreau - Colline Saint-André) au demandeur appartenant au premier quartile de ressources (calcul par unité de consommation) ou à défaut aux autres personnes prioritaires au titre de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (loi Egalité Citoyenneté 27 janvier 2017)
    - o Le montant du 1<sup>er</sup> quartile est fixé annuellement par arrêté ministériel pour l'ensemble du territoire de l'Agglomération du Niortais. Ce montant correspond au seuil de revenus au-dessous duquel se situe 25 % de demandeurs du territoire aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social enregistrés dans le SNE (Système National d'Enregistrement) via le Fichier partagé départemental.
    - o Montant actuel : 7832 euros, arrêté du 15 juin 2020 pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
- **Ménages du 1<sup>er</sup> quartile**

Dans le cadre de la loi Egalité & Citoyenneté, la SEMIE s'engage à mettre en place une stratégie afin de tendre vers l'objectif de respecter les objectifs de 25 % d'attribution au bénéfice des ménages du 1er quartile des ressources.

La SEMIE souhaite toutefois préciser que l'ensemble de ses 653 logements composant son patrimoine locatif social est situé uniquement sur les secteurs hors QPV.

La structure de la grande majorité de ces logements en typologie et en loyer ne correspond pas aux ménages du premier quartile. Pour autant, les attributions de la SEMIE sur les trois dernières années avoisinent le niveau des autres organismes du Territoire.

	2018	2019	2020	MOYENNE
SEMIE	18,89	11,11	<b>10,14</b>	<b>13,38</b>
CAN	12,78	12,76	<b>13,57</b>	<b>13,04</b>

Bailleur	Nombre de biens hors QPV	2019			2020		
		1er Quartile Effectué depuis le 01/01/2019	Total Effectué depuis le 01/01/2019	%	1er Quartile Effectué depuis le 01/01/2020	Total Effectué depuis le 01/01/2020	%
SEMIE	656	9	81	11,11 %	7	69	10,14%
<b>Total sur l'Agglomération</b>	5 011	73	572	12,76 %	57	420	13,57 %

<b>PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.</b>						
Pour l'indicateur PS-1, l'organisme ne transmet pas d'engagement à l'échelle départementale, s'il inscrit dans la convention ses engagements relatifs à tous les territoires du département concernés par les vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, dans lesquels il détient des logements locatifs sociaux.						
79 - Deux-Sèvres	Engagements annuels, en %					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CA du Niortais	25%	25%	25%	25%	25%	25%

- **Ménages prioritaires**

Comme évoqué précédemment, la SEMIE s'engage à respecter la législation avec l'attribution de 25% par an des logements aux ménages modestes dont les Bénéficiaires de la Protection Internationale (BPI), les personnes sortant d'hébergement, et les publics labellisés PDALHPD.

Cet engagement est également traduit au sein de la « Convention cadre de réservation du contingent préfectoral dans le département 79 » signée entre le Préfet des Deux-Sèvres et les Bailleurs Sociaux intervenant sur le périmètre. Dans ce cadre et compte tenu du besoin départemental, la SEMIE comme les autres organismes, s'engage à prendre sa part via des objectifs quantitatifs, lesquels s'élèvent pour la SEMIE à 4 relogements par an au bénéfice des personnes hébergées dans une structure et à 3 relogements par an au bénéfice des personnes bénéficiaires d'une protection internationale.

Cet engagement concerne également le public labellisé PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées) concernant les personnes mal logées.

- **En 2019 ; la SEMIE a attribué des logements à 51 ménages prioritaires**

Motif de la demande	Nb de ménages
Démolition	1
Logement repris ou mis en vente par son propriétaire	2
Logement inadapté (taille ou loyer)	14
Problèmes d'environnement ou de voisinage	4

Raisons de santé ou handicap	5
Rapprochement des équipements et services ou du lieu de travail	4
Sans logement ou hébergé ou en logement temporaire	9
Violences familiales	2
Raisons familiales	8
Autre motif particulier	2
<b>Total général</b>	<b>51</b>

#### I / SUIVI DES ATTRIBUTIONS AU 31/12/2020

Objectif 2020 (a)		Attributions au 31/12/2020 (suivi Imheweb) (b)	Attributions effectives (Base public labellisé SYPLO) (c)	Taux d'atteinte objectifs effectifs (c/a)	Taux d'atteinte objectifs théoriques au 31/12/2020	Nombre total attributions	Taux de réalisation
Publics mal logés	22	25	23	105 %	100 %	68	33,82%
Publics fonctionnaires	4			0 %	100 %		

#### 1 / RÉFUGIÉS

Objectif 2020	Réalisation effective au 31/12/2020	Réalisation théorique au 31/12/2020	Objectif 2020	Réalisation effective au 31/12/2020	Réalisation théorique au 31/12/2020
2	2	2	4	6	4

#### 2 / SORTANT D'HÉBERGEMENT

**PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

79 – Deux Sèvres	Engagements annuels, en %					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79 - Département	25%	25%	25%	25%	25%	25%
CA du Niortais	25%	25%	25%	25%	25%	25%

La SEMIE formule la même remarque que pour les ménages du premier quartile quant au besoin de petits logements type studio ou type 1 pour satisfaire les demandes des publics BPI et sortie d'hébergement.

▪ **Ménages DALO**

Conformément à la législation, la SEMIE s’engage à accorder une priorité au relogement des propositions faites par le Préfecture dédiées aux ménages éligibles au DALO. Elle tient toutefois à préciser que la SEMIE répond aux sollicitations relativement modestes sur le département, cependant elle constate de nombreux refus. A ce titre, sur les trois sollicitations reçues au titre de 2020, la SEMIE constate, cinq refus sur les cinq propositions (dont deux refus successifs pour deux même personnes) faites à des personnes relevant du DALO dont certaines sur des logements individuels neufs.

	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année N-3 à N-1, parmi le nombre total des attributions		Engagements annuels, en %					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
79 – Deux-Sèvres	En nb	8	3	3	3	4	4	4
	En %*	3,2%	3,6%	3,6%	3,6%	4,8%	4,8%	4,8%
	% hors QPV	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

La SEMIE précise que l’engagement annuel relève de l’expression de la CALEOL.

\*La moyenne des attributions au titre de l’indicateur PS-3 sur les 3 dernières années (2018/2019/2020) est de 83,33 attributions / an.

L’accueil des populations spécifiques

▪ **Ménages Séniors ou Personnes à Mobilité Réduite (PRM)**

La SEMIE s’engage à poursuivre sa politique en faveur des ménages Séniors ou personne à mobilité réduite, partant du constat que plus d’un tiers de la population du Département des Deux-Sèvres est retraité. Cet engagement s’est inscrit dans les années passées et se poursuivra de plusieurs façons avec :

- L’installation d’ascenseurs dans la grande majorité des résidences y compris celles dont le nombre d’étages ne le requiert pas
- 74La construction de la Maison de Retraite des Coteaux de Ribray d’une capacité de 85 chambres. La SEMIE propriétaire de cette maison de retraite comportant une unité Alzheimer, en a confié la gestion à l’EHPAD « des Portes du Marais »
- La construction de logements adaptés « Séniors ». A ce titre, la SEMIE a déjà construit ces dernières années 20 maisons individuelles réservées aux « séniors » dont 10 livrées en 2020. Ces opérations ont été édifiées à proximité d’un foyer- logement pour personne âgées, avec la Direction duquel il est recherché des synergies axées sur la mise en place de services dont les locataires peuvent bénéficier (repas, animation, etc.)
- D’autres projets à l’étude sur le quartier de Sainte-Pezenne à Niort dont une partie en lien avec l’Association Mélioris dans une logique de mixité et d’entraide sociale, intergénérationnelle avec des loyers compatibles aux ressources de personnes à revenus modestes.

- La poursuite de sa politique de maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie par la réalisation de travaux

Avec le soutien financier de la Communauté d'Agglomération du Niortais : mise en place du dispositif d'aide au maintien à domicile des personnes. Dès lors qu'une personne se trouve en situation de difficulté d'utilisation de la baignoire de son logement, la SEMIE procède (sur présentation d'un certificat médical) au remplacement de la baignoire par une douche. Ces travaux sont co-financés par la CAN à hauteur de 1.500€ et le solde par la SEMIE dans la limite globale de 3.000€ HT. Dans ce cadre la SEMIE s'engage à remplacer 4 à 5 baignoires par an.

Quand c'est possible, la SEMIE inscrit ses projets au sein d'une mixité générationnelle. La SEMIE, soucieuse de la mixité générationnelle, a livré entre octobre 2020 et fin janvier 2021 les programmes du Fief de la Paillée 1, 2 et 3 proposant à la fois des logements adaptés pour les seniors (10 logements de types T2 et T3 ; spécifiques répondant aux normes PMR, avec le soutien financier du conseil départemental des Deux Sèvres et de la CARSAT) et logements familiaux (de types T3 et T4). Tous les logements individuels proposent un jardinet privatif.

#### ▪ **Publics Jeunes et Etudiants**

Parmi ses autres orientations stratégiques en lien avec les projets du territoire (développement de l'enseignement supérieur avec l'ambition de doubler le nombre d'étudiants sur Niort à moyen-terme) la SEMIE s'est également positionnée sur la production de logements dédiés à l'accueil d'un public jeune avec :

- La construction d'une résidence étudiante de 90 logements en 2015. Cette résidence universitaire propriété SEMIE et donnée en gestion au CROUS de Poitiers affiche complet depuis son ouverture ;
- Le projet de construction d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements à échéance de 2023. Pour ce projet, la SEMIE travaille en lien avec la CAN et l'Association la Colline en charge de la gestion des foyers de jeunes travailleurs ;
- Le partenariat sur le dispositif « Cœur de Ville », dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements de l'hyper centre-ville de Niort à destination d'étudiants, d'apprentis et de jeunes ménages (dispositif « jeunes de moins de 30 ans » proposé par l'Etat). Une 1<sup>ère</sup> tranche de 8 logements réhabilités sur cinq propriétés délabrées sur la Colline Saint-André (quartier ancien du Centre-Ville de Niort) est en cours pour une livraison 2022/2023.

Autres engagements pris par la SEMIE pour l'accompagnement des ménages les plus fragiles

#### ▪ **Convention France Terre d'Asile et IML**

La SEMIE intervient sur plusieurs dispositifs pour permettre aux ménages les plus vulnérables d'accéder au logement :

- Convention signée avec l'Association France Terre d'Asile

Ces conventions permettant la mise à disposition de logements au nom de l'association dans l'objectif d'assurer l'hébergement temporaire des familles ou de personnes physiques en parcours d'insertion et ayant obtenu le statut de réfugié. Ce type de convention est conclu en fonction des besoins. A ce jour un logement type 3 sur la Résidence Cour Saint-Marc est mis à disposition de l'Association.

- Mesures IML (Intermédiations Locatives) via la signature d'un bail glissant signé avec l'Association l'Escale (structure d'hébergement CHRS Intégrée d'Accueil et d'Orientation sur le Département indépendante de l'Association l'Escale en charge des jeunes travailleurs sur le Territoire), conclu en application de l'article L-442-8-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'objectif est de conclure une convention d'occupation précaire avec l'Association qui sous-loue à un ménage, bien souvent en sortie d'hébergement, pendant une durée généralement de six mois afin de vérifier la capacité de ce dernier à disposer d'un logement autonome. Pendant toute cette période, l'Association assure un accompagnement social du sous-locataire sur les volets entretien du logement, paiement des échéances locatives et comportement environnemental.

A l'issue d'un délai de deux mois, une évaluation d'étape de la situation des sous-locataires sera apportée à la Commission d'Attribution de Logements du bailleur. Puis un mois avant l'échéance de la convention une nouvelle évaluation sera présentée à cette même Commission d'Attribution qui décidera ou non d'attribuer le logement au sous-locataire par la signature directe d'un nouveau bail entre ce dernier et la SEMIE.

La SEMIE conclue environ 4 mesures IML par an qui, pour la totalité à ce jour ont permis le glissant du bail au profit du sous-locataire. La SEMIE s'engage à poursuivre ses mesures en fonction des besoins.

#### ▪ La participation aux dispositifs partenariaux

La SEMIE travaille également avec d'autres partenaires comme le Centre d'Action Sociale de Niort, le CADA (Centre d'Accueil des Demandeurs d'Asile), Action Logement, ADOMA, l'UDAF des Deux-Sèvres, les services du Département 79, les associations de jeunes travailleurs (Toit, Toit en gâtine...) dans le cadre des actions suivantes :

- L'accompagnement social au logement (ASL) : à ce titre la SEMIE participe chaque mois depuis de nombreuses années aux réunions mensuelles regroupant les bailleurs sociaux du Territoire et les référents de la mesure portée par le Département ;
- L'aide à l'intégration et l'accession à un logement autonome ;
- La prévention des expulsions.

#### ▪ La participation aux partenariats financiers

Depuis de nombreuses années, la SEMIE est partenaire financier pour accompagner les ménages vulnérables. Certains des partenariats listés au paragraphe précédent s'accompagnent également de mesures financières, telles que :

Le CCAS de Niort sur des aides spécifiques (factures charges énergétiques, loyers...);

Le F.S.L permettant de faciliter l'accès et le maintien dans le logement (dépôt de garantie, loyers, charges locatives, téléphone.).

Cette mesure est portée par le Département. Le financement de ce dispositif résulte d'un copartenariats entre le Département, les communes associées dont la Ville de Niort, la CAN, la Caisse d'Allocations Familiales des Deux-Sèvres, la Mutualité Sociale Agricole des Deux-Sèvres, les Bailleurs sociaux publics dont la SEMIE, les fournisseurs d'énergie, les distributeurs d'eau ainsi que les opérateurs de services téléphoniques.

A ce titre, chaque année la SEMIE signe avec le Département des Deux-Sèvres une convention de participation financière au Fonds de Solidarité pour le Logement. Son niveau de participation annuelle, fixé de concert avec les autres organismes du Territoire, s'établit à 1,76 € par logement. La SEMIE s'engage à poursuivre ce partenariat financier.

De même, la SEMIE accorde un soutien financier annuel à l'ADIL (Agence Départementale pour l'Information sur le Logement) des Deux-Sèvres à raison de 0,25 € par logement qu'elle s'engage à maintenir.

## Partie 4 - contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention

---

### I. Suivi de la convention

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs relatés dans le corps de la convention et récapitulés en annexe et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

### II. Evaluation de la convention

La SEM transmettra chaque année au Préfet signataire de la convention l'avancement des engagements pris pour les indicateurs PP-2, PP-LF-2, PP-3 et PP-LF-3.

L'évaluation porte sur les indicateurs chiffrés ainsi que sur les développements qualitatifs obligatoires.

### III. Avenants à la convention

Les parties signataires se réservent la possibilité d'établir tout avenant qui serait utile, soit pour mettre en conformité la présente convention en fonction des textes restant à paraître, soit pour la compléter.

**Le Représentant de l'Etat,**

**Monsieur Emmanuel AUBRY**  
Préfet des Deux-Sèvres

**Le Directeur Général de la SEMIE**

**Monsieur Cyril GILLARD**

**Le Président de la CAN**

**Monsieur**

**Le Maire de NIORT**

**Monsieur Jérôme BALOGÉ**



## **ANNEXES**

---

**ANNEXE 1 : ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE ET ETAT DU SERVICE RENDU**

**ANNEXE 2 : TABLEAUX DES INDICATEURS PORTANT SUR L'ETAT INITIAL DU PARC ET LES ENGAGEMENTS DE LA SEMIE**

**ANNEXE 3 : PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE**

**ANNEXE 4 : DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DECISIONS DE REPORT**

**ANNEXE 5 : CORRESPONDANCES AVEC L'ETAT**

**ANNEXE 6 : CORRESPONDANCES ET COMPTE RENDUS REUNIONS PERSONNES ASSOCIEES**

PROJET

# **ANNEXE 1**

## **ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE ET ETAT DU SERVICE RENDU**

Données patrimoniales sur l'ensemble immobilier									Appréciation sur l'état de service rendu sur l'ensemble immobilier	
Données générales										
Département	EPT/EPCI	Commune	Adresse de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nom de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nombre de logements	QPV / Hors QPV	Mode de financement initial (équivalent : PLAI / PLUS / PU / PLS)	Type de surface (SC / SU)	Surface	
79	CA du Niortais	Niort		3 CONDREAUX	28	Hors QPV	PLUS	SH	1788,87	15
79	CA du Niortais	Niort		BRIZEAUX 1 - Magellan	18	Hors QPV	PLUS	SH	1277,52	15
79	CA du Niortais	Niort		BRIZEAUX 1 - Marco Polo	23	Hors QPV	PLUS	SH	1581,28	14
79	CA du Niortais	Niort		BRIZEAUX 2	32	Hors QPV	PLUS	SH	2128,24	16
79	CA du Niortais	Niort		BAS SABLONNIER	46	Hors QPV	PLUS	SH	1461,33	13
79	CA du Niortais	Niort		SYMPHONIE	24	Hors QPV	PLI	SH	1331,61	14
79	CA du Niortais	Niort		SCHOELOCHER	23	Hors QPV	PLUS	SH	1683,4	12
79	CA du Niortais	Niort		LA MENAGERE	17	Hors QPV	PLUS	SH	1506,85	15
79	CA du Niortais	Niort		COUR ST MARC	24	Hors QPV	PLUS	SH	2203,8	15
79	CA du Niortais	Niort		BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	34	Hors QPV	PLUS	SH	338	15
79	CA du Niortais	Niort		LE CHANT DES OISEAUX	7	Hors QPV	PLUS	SH	339,6	13
79	CA du Niortais	Niort		STE PEZANNE	7	Hors QPV	PLUS	SH	604,34	12
79	CA du Niortais	Niort		GOSE	30	Hors QPV	PLUS	SH	184,85	11
79	CA du Niortais	Niort		LES GARDOUX	22	Hors QPV	PLUS	SH	95,43	11
79	CA du Niortais	Niort		LES NARDOUZANS	12	Hors QPV	PLUS	SH	54,36	13
79	CA du Niortais	Niort		CITE THERBAULT	18	Hors QPV	PLUS	SH	112,06	14
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 1 - Rue des Grands Ch	2	Hors QPV	PLUS	SH	93,23	12
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 1 - Rue Rouget de Li	3	Hors QPV	PLUS	SH	313,13	12
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 1 - Rue Bela Barts	6	Hors QPV	PLUS	SH	313,13	13
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 1 - Rue Haroun Tadi	7	Hors QPV	PLUS	SH	925,12	14
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - 9 Place du Port	1	Hors QPV	PLAI	SH	1837,63	17
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - Rue Centrale	8	Hors QPV	PLUS	SH	893,44	9
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - Rue Champommiou	2	Hors QPV	PLUS	SH	1317,24	15
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - Rue de l'Atomtrou	2	Hors QPV	PLUS	SH	379,23	12
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - Rue de la Poste	1	Hors QPV	PLUS	SH	925,12	12
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - 138 Rue de Ribray	1	Hors QPV	PLUS	SH	1217,01	15
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - Rue Fontaines	2	Hors QPV	PLAI	SH	2181,48	11
79	CA du Niortais	Niort		DIVERS - Avenue de la Venise Yv	1	Hors QPV	PLUS	SH	69,63	14
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 2 - Impasse de la Raj	1	Hors QPV	PLAI	SH	649,36	11
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 2 - Rue Castel Pav	8	Hors QPV	PLUS	SH	111,42	11
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 2 - Rue des Amours	8	Hors QPV	PLUS	SH	1193,64	15
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 2 - Rue des 3 Mousque	2	Hors QPV	PLUS	SH	1433,78	13
79	CA du Niortais	Niort		LES VERDIERS	14	Hors QPV	PLUS	SH	487,7	14
79	CA du Niortais	Niort		LA MINERALE	17	Hors QPV	PLUS	SH	315,94	8
79	CA du Niortais	Niort		BELLUNE - Rue de Bellune	8	Hors QPV	PLUS	SH	108,69	14
79	CA du Niortais	Niort		BELLUNE - Rue de Souché	7	Hors QPV	PLUS	SH	331,73	16
79	CA du Niortais	Niort		BELLUNE - Avenue de Paris	7	Hors QPV	PLUS	SH	88,95	15
79	CA du Niortais	Niort		BELLUNE - Cour Jean Cassou	2	Hors QPV	PLUS	SH	545,18	10
79	CA du Niortais	Niort		IMPASSE DE L'HOMETROU	6	Hors QPV	PLS	SH	502,52	13
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 3 - Rue de l'Aérodro	8	Hors QPV	PLUS	SH	371,15	14
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 3 - Rue Desnos	4	Hors QPV	PLUS	SH	122,34	12
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 3 - Rue Victor Schoelk	2	Hors QPV	PLUS	SH	77,81	16
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 3 - Rue Pablo Néru	1	Hors QPV	PLAI	SH	89,39	13
79	CA du Niortais	Niort		MULTISITES 3 - Rue des Mézang	1	Hors QPV	PLUS	SH	544,83	13
79	CA du Niortais	Niort		RUE DE CHOLETTE	1	Hors QPV	PLAI	SH	723,52	12
79	CA du Niortais	Niort		LA NORMANDIE	7	Hors QPV	PLUS	SH	654,78	13
79	CA du Niortais	Niort		LA COTELETTE	8	Hors QPV	PLS	SH	600	13
79	CA du Niortais	Niort		LES GARDOUX 2	7	Hors QPV	PLS	SH	87,45	11
79	CA du Niortais	Niort		ANCIEN CHAMPS DE FOIRE	12	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	86,25	16
79	CA du Niortais	Niort		38 AVENUE DE LA VENISE VERT	1	Hors QPV	PLS	SH	835,1	13
79	CA du Niortais	Niort		LES NARDOUZANS 2	10	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	115,47	10
79	CA du Niortais	Niort		355 AVENUE DE PARIS	1	Hors QPV	PLAI	SH	101	16
79	CA du Niortais	Niort		VILLAGE SENIORS VASCO DE GAR	20	Hors QPV	PLUS	SH	685,18	17
79	CA du Niortais	Niort		LES GARDOUX 3	10	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	184,11	11
79	CA du Niortais	Niort		LES PRES DU FAIRE	18	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	1056,4	11
79	CA du Niortais	Niort		33 ROUTE DE COULONGES	7	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	293,55	12
79	CA du Niortais	Niort		SYMPHONIE 2	17	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	338,99	14
79	CA du Niortais	Magne		MAISON DE L'ILE - MAGNE	4	Hors QPV	PLUS	SH	181,4	13
79	CA du Niortais	Niort		FIEF DE LA PAILLÉE	10	Hors QPV	PLS	SH	562,02	12
79	CA du Niortais	Niort		FIEF DE LA PAILLÉE 2	11	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	813,88	13
79	CA du Niortais	Niort		FIEF DE LA PAILLÉE 3	13	Hors QPV	PLAI / PLUS	SH	824,5	15
79	CA du Niortais	Niort			453				42172,74	0

## **ANNEXE 2**

### **TABLEAUX DES INDICATEURS PORTANT SUR L'ETAT INITIAL DU PARC ET LES ENGAGEMENTS DE LA SEMIE**

## Indicateurs logements locatifs sociaux

Veillez saisir les informations ci-dessous concernant votre organisme avant de commencer à renseigner les engagements des différents indicateurs dans les onglets suivants

SEMIE Niort	
Nom de l'organisme	
Statut	SEM
N° SIREN	27 080 076
	Dép. siège social
	79 - Deux-Sèvres
	Nombre total de logements locatifs sociaux
	653

### Précisions importantes :

- \* Ce formulaire concerne les indicateurs relatifs aux logements locatifs sociaux ordinaires (y compris logements étudiants), et non aux logements-foyers ou à l'accession
- \* Les engagements doivent être déclinés par département et/ou par EPCI. Les Préfets de région ont défini les indicateurs optionnels sur chaque territoire, ainsi que les EPCI sur lesquels les engagements doivent être affichés.
- \* En fonction de vos obligations réglementaires (caractère obligatoire ou optionnel des indicateurs défini par le Préfet), vous devez renseigner les onglets suivants correspondant aux indicateurs de la CUS logements locatifs sociaux ordinaires, ainsi qu'aux données chiffrées territorialisées en accompagnement des indicateurs PP2, PP4 et PPS.
- \* Le formalisme indiqué dans les exemples devra être respecté pour chaque indicateur.
- \* Les engagements peuvent être demandés en nombre ou en pourcentage

Nom de l'organisme		<b>SEMIE Niorl</b>	
Statut	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
N° SIREN	27080076	Nombre de LLS	653

**PP-1.** Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégués, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		
			De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5	
79 - Deux-Sèvres	Ensemble du département	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1	PLAI	23	15
			dont PLAI adapté	0	0
			PLUS	48	15
			PLS	10	0
			% hors QPV	100%	87,65%
% hors RU	100%	87,65%			

<b>SEMIE Niort</b>	
Nom de l'organisme	SEM
Statut	27080076
N° SIREN	Dép. siège social 79 - Deux-Sèvres 653
	Nombre de LLS

**PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année**

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références	Engagements annuels, en nombre					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
79 - Deux-Sèvres	Ensemble du département	Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	0	22	0	0	17	0
		39	78					

<b>Nom de l'organisme</b>		<b>SEMIE Niort</b>	
<b>Statut</b>	SEM	<b>Dép. siège social</b>	79 - Deux-Sèvres
<b>N° SIREN</b>	27080076	<b>Nombre de LLS</b>	653

**PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année**

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements annuels, en nombre				
		Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4
79 - Deux Sèvres	Ensemble du département	620	143	0	0	22	0	0



fe.		Annie N+5	17
-----	--	-----------	----

<b>SEMIE Niort</b>	
Nom de l'organisme	
Statut	SEM
N° SIREN	27080076
	Dép. siège social
	79 - Deux-Sèvres
	Nombre de LLS
	653

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
		De l'année N à l'année N+2	De l'année N à l'année N+5
79 - Deux Sèvres	Ensemble du département	0	0,45%
	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total	0%	0,45%



<b>Nom de l'organisme</b>		<b>SEMIE Niort</b>	
<b>Statut</b>	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
<b>N° SIREN</b>	27080076	Nombre de LLS	653

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
79 - Deux-Sèvres	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

<b>Nom de l'organisme</b>		<b>SEMIE Niort</b>	
<b>Statut</b>	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
<b>N° SIREN</b>	27080076	Nombre de LLS	653

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.		Engagements annuels, en %						
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année N-1	2021	2022	2023	2024	2025	2026
			79 - Deux-Sèvres	Ensemble du département	65	10%	0,15%	0,15%

**A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme**

<b>SEMIE Niort</b>	
Nom de l'organisme	SEM
Statut	27080076
N° SIREN	
Dep. siège social	79 - Deux-Sèvres
Nombre de LLS	653

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année						
Engagements annuels, en €						
Référence						
Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros						
Année N-3	Année N-2	Année N-1	Année N	Année N+1	Année N+2	Année N+3
1 006 €	971 €	895 €	930 €	1 070 €	950 €	950 €
1 006 €	971 €	895 €	930 €	1 070 €	950 €	970 €
1 006 €	971 €	895 €	930 €	1 070 €	950 €	970 €

## **ANNEXE 4**

# **DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DECISIONS DE REPORT**



10, rue Victor Schoëlleher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE  
DE LA VILLE DE NIORT  
RCS 027 020 076

· · ·  
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 05 Mars 2021

La parole est ensuite donnée à la Directrice Administrative et Financière pour la présentation du projet de Convention d'Utilité Sociale à signé avec l'Etat.

Elle rappelle que l'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021 – 2026.

Les CUS ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitation à loyer modéré par la loi n°2009 -323 de Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'Exclusion (MOLLE) du 25 Mars 2009.

Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de six ans, les engagements de l'organisme en matière de politique patrimoniale, de qualité du service rendu, de politique sociale et d'investissement. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt général » au sens du droit communautaire.

Dans ce cadre la SEMIE a signé avec l'Etat une première CUS portant sur les périodes 2011 à 2017, report compris. Suivant les termes de la lettre de l'Etat en date du 19 février 2018 le bilan de la CUS première génération de la SEMIE n'a pas appelé d'observations particulières.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (EC) puis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ont réformé le statut des bailleurs sociaux et modifié le cadre des CUS.

Suivant les dispositions de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, ces évolutions législatives sont à l'origine du report dans l'élaboration et la conclusion des CUS deuxième génération qui entreront en vigueur en 2021.

La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de vente, de développement de l'offre nouvelle, de loyers – surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

Conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 06 Juillet 2020, la SEMIE a procédé à l'élaboration du projet de sa CUS pour les six années à venir sur la base du son Plan Stratégique de Patrimoine validé en séances des 06 juillet et 16 Octobre 2020.

Ce projet portant sur les 653 logements locatifs sociaux composant son patrimoine social a été présenté aux personnes associées le :

- 27 janvier 2021 pour la Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- 29 janvier 2021 pour la Ville de Niort.

Il n'a, à ce stade fait l'objet d'aucune remarque fondamentale si ce n'est un questionnement de la Ville de Niort sur son mode de validation (Conseil Municipal, arrêté du Maire, etc....).



Les engagements et les objectifs de la SEMIE au sein de la CUS sont définis en référence au contexte local du marché locatif détendu mais également dans le cadre existant de ses activités, qu'il s'agisse du cadre législatif et réglementaire, des aides financières ou engagements dédiés actuellement au logement social et plus globalement des partenariats existants, formalisés ou non.

**Le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, valide le projet de Convention d'Utilité Sociale préalablement à sa transmission à l'Etat tel qu'annexé aux présentes.**

Fait à Niort, le 05 mars 2021,  
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,

  
Jérôme BALOGÉ

un Administrateur,



10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE  
DE LA VILLE DE NIORT  
RCS 027 020 076

- :-  
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 06 JUILLET 2020

La parole est ensuite donnée à la Directrice Administrative et Financière pour la présentation de cet exposé sur l'engagement de la SEMIE dans l'élaboration de sa convention d'utilité sociale à signer avec l'Etat.

Elle indique que le Conseil d'Administration en séance du 21 juin 2017 a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale à signer entre l'Etat et la SEMIE en application de l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont il est rappelé ci-dessous les dispositions :

*« les SEM de logement social doivent conclure avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 du CCH et en tenant compte des PLH, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.*

*Cette convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.*

*Les EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et de la compétence habitat et les départements sont associés à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire, selon les dispositions du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés »*

La CUS devra en outre, comporter :

-l'**état de l'occupation sociale de leurs immeubles** ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

-l'**état du service rendu aux locataires dans les immeubles** ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

-l'**énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement** de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion ;

-les **engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires** ;

-le cas échéant, l'**énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement** ;

-le cas échéant, l'**énoncé de la politique d'accession de l'organisme** ;

-un **cahier des charges de gestion sociale de l'organisme**, établi après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

- les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 bis ;
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Cela étant, la mise en œuvre de ces CUS seconde génération, ont été décalée à plusieurs reprises en raison de la richesse de l'actualité législatives visant la refonte du modèle des Organismes de Logement Social (loi de finance 2018, loi Elan,...).

La loi ELAN prévoit l'obligation de dépôt d'un projet de CUS avant le 30 juin 2019 sauf pour les bailleurs justifiant d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes.

A l'appui de cette possibilité codifiée à l'article L445-1 du Code de la construction et de l'Habitation la Construction, et compte tenu du projet d'adhésion de la SEMIE à la Société de Coordination Nationale, a obtenu un report de délai pour le dépôt de sa CUS jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Parallèlement, la SEMIE poursuit son travail d'élaboration de sa convention d'utilité sociale avec l'assistance d'un prestataire **Habitat et Territoires Conseil** choisi en 2017 à la suite d'une consultation.

Compte tenu de l'ensemble des évolutions intervenues depuis le 21 juin 2017 et de l'ancienneté de la précédente délibération (plus de 2 ans), le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, décide de :

- *poursuivre la procédure d'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale à signer avec l'Etat ;*
- *associer à l'élaboration de cette Convention d'Utilité Sociale :*
  - *Les parties signataires : Ville de Niort et Communauté d'Agglomération,*

A titre d'information, le Conseil Départemental sollicité en juin 2017, conformément à la loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » complétée par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté » a formulé par courrier reçu en date du 26 Septembre 2017 son souhait de ne pas être signataire de cette convention.

- *De constater la carence de Représentants de locataires au sein du Conseil d'Administration de la SEMIE en raison des résultats des dernières élections,*
- *De poursuivre les termes de la convention d'assistance pour l'élaboration de sa CUS signée avec Habitat et Territoires Conseil le 27 Juillet 2017 après consultation.*

Fait à Niort, le 05 mars 2021,  
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,

un Administrateur,

Jérôme BALOGE





10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semic.fr

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE  
DE LA VILLE DE NIORT  
RCS 027 020 076

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 16 OCTOBRE 2020

## AJUSTEMENT DU PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL

Le Président-Directeur Général donne la parole au Directeur Technique pour la présentation de ce point :

### XII-1 Contexte

La SEMIE entre les mois de mars et mai 2020 compte tenu du contexte de crise sanitaire COVID 19, a été contrainte, dans un principe de précaution, de différer certains travaux inscrit dans le PSP mi 2019 / mi 2020. Certains travaux n'ont donc pas pu être livrés avant la fin de l'exercice comptable du 30 juin 2020. Il convient par conséquent de compléter l'actualisation soumise à l'agrément du Conseil d'Administration en séance du 06 juillet 2020. Ces adaptations concernent les programmes suivants :

### XII-2 Maison de Retraite des Coteaux de Ribray (Programme 024)

Les travaux sont de différents ordres. Ils concernent :

- Pour le restaurant : les travaux comprenaient le remplacement partiel des revêtements de sols et de certaines tapisseries sur mur. Par courriel en date du 05 10 2020, l'adjoite de Direction de la MRCR informe que pour respecter la distanciation physique entre les résidents, l'ensemble du restaurant et les parties annexes (salle d'animation et patio) devraient être déplacés pour pouvoir réaliser les travaux précités. Compte tenu du contexte, la Direction demande à ce que les travaux soient reportés au regard de ce que les résidents ont subi pendant ces derniers mois (confinement en lien avec la covid19) et par le personnel qui est épuisé les changements d'organisation.
- Pour l'espace de vie de l'Unité Alzheimer : la Direction est favorable à faire réaliser les travaux prochainement. L'accord a été transmis par courriel le 05 10 2020 (choix du revêtement de sol : identique au sol du restaurant principal soit : TARALAY INITIAL WOOD (imitation parquet) 0797 Habana Ivory Compact / Confort.

### XII-3 Remplacement des 82 chaudières (Programmes 025/016/020/021/023) inscrits dans le PSP mi 2018 / mi 2019

L'entreprise, contractuellement a livré son chantier avec 5.5 mois de retard. Conformément au CCAP du marché de travaux, la SEMIE a demandé au MOE (Bureau d'Etudes ACE) de faire appliquer les pénalités.

Elles ont été établies à hauteur de 33 818.25 € (pour rappel le montant du marché de travaux était de 213 330.76 HT). Les pénalités très conséquentes (représentent 15.85 % du montant du marché) ont fait l'objet d'une réclamation de l'entreprise attributaire (ECCS) demandant une remise des pénalités le 30 06 2020.

Le dossier a été présenté en Commission d'Appel d'Offres (CAO) de la SEMIE du 16 09 2020. La CAO s'est prononcée sur l'application partielle de pénalités en dérogeant au CCAP (application de 16 909.12 €).

Le Décompte Général et Définitif permettant de solder ce marché présentant un montant de pénalités conforme à la décision de la CAO a été envoyé à l'entreprise. Cette dernière l'a validé et retourné à la SEMIE le 02 10 2020. Cette opération est désormais clôturée.

#### XII-4 La Ménagère (Programme 010)

Initialement le budget global des marchés de travaux (notamment de ravalement de façade) était de :

32 544 TTC + 10 500 TTC

Lors des travaux, le service technique de la SEMIE a découvert des pierres de taille calcaires très endommagées par le temps, et non visibles depuis le domaine public. La SEMIE n'a eu d'autre choix que de faire reprendre ces pierres et profiter des installations des échafaudages de l'entreprise SPP pour procéder au remplacement partiel des pierres qui s'effritaient et présentaient d'important défaut, par un sous-traitant expert en la matière (entreprise Art de Bâtir).

La CAO de la SEMIE du 16 09 2020 a approuvé ces plus-values permettant de finir intégralement ce chantier de ravalement de façade et de remplacement des pierres endommagées.

#### XII-5 Concernant les autres travaux du PSP mi 2019 / mi 2020 – PGE

L'année a été particulièrement mouvementée avec la gestion du COVID (mars à fin mai 2020) qui a décalé la fin des travaux de différents chantiers. Cela a eu pour conséquence :

- Des retards sur les livraisons de chantiers
- Des surcouts (gestion de co-activité impossible, campagnes de prévention et respects des mises en place sanitaires avec désinfections de sites notamment).

Le montant relatif au PSP 2019 / 2020 au titre des travaux de gros entretien avait été estimé à 429 269 € TTC auquel est venu s'ajouter :

- + 23 478 € TTC (relatif aux travaux sur le site des 3 Coigneaux – Programme 002)

Pour un total prévisionnel présenté au Conseil d'Administration en juin 2019 de 452.747 € TTC.

Au vu des résultats des Appels d'Offres et consultations, le montant réels des engagements au titre des travaux de gros entretien s'est établi à **526 850 TTC**

Répartition sur les programmes suivants :

N° progr.	Nom Programme	Montant prévisionnel TTC	Montant engagement TTC	Montant facturé TTC
002	Trois Coigneaux	23 478	23 477.65	23 477.65
008	Schoelcher	25 142	27 239.43	14 055.99
010	La Ménagère	32 544 + 10 500 + 4 862	66 098.73	23 147.39
012	Cour St Marc	124 363	110 399.52	40 037.46
021	Multisites 1	61 024	77 482.26	70 206.16
023	Divers Secteurs 1	113 322	148 951.15	56 396.54
024	Maison de retraite	61 024	77 482.26	10 008.79
033	83 rue de Cholette	11 214	8 871.59	8 871.59
	<b>TOTAL</b>	<b>468 109</b>	<b>526 580.73</b>	<b>246 202</b>

Montant réellement facturés au 30 juin 2020 : 246 202 € (sur un montant total prévu de 526 580.73 €)

Le solde des travaux à hauteur de 280 378 € dont certains engagés au 30 06 2020, sont reportés sur l'exercice 2020 / 2021 en raison du COVID. Ces interventions se sont tenues sur les mois de juillet, août, septembre et début octobre 2020). Ces travaux de gros entretien justifiant des provisions, reportés viendront compléter des programmations inscrites sur le PSP 2020 / 2021 pour 344.405 € dont 73.314 € de travaux complémentaires soit un total de travaux au titre du gros entretien sur le prochain exercice fixé à 624.784€.

En prolongement de sa décision en séance du 06 Juillet 2020, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, agréé ce complément d'actualisation de PSP au titre des travaux justifiant des dotations de provision pour gros entretien.

Explication détaillée des différés de facturation par programme :

N° progr.	Nom Programme	Explication
002	Trois Coigneaux	Opération soldée
008	Schoelcher	Interruption cause COVID. Travaux réceptionnés le 30 07 2020.
010	La Ménagère	Interruption cause COVID + travaux complémentaires sur pierre de taille. Réception totale le 09 10 2020
012	Cour St Marc	Interruption cause COVID. Travaux réceptionnés le 31 08 2020
021	Multisites 1	Interruption cause COVID. Travaux réceptionnés le 14 08 2020.
023	Divers Secteurs 1	Interruption cause COVID. Travaux réceptionnés le 15 09 2020.
024	Maison de retraite	Les travaux n'ont pas repris (population à risque). En attente aval direction MRCR pour programmation des interventions
033	83 rue de Cholette	Opération soldée

Fait à Niort, le 05 mars 2021,  
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,

Jérôme BALOGÉ

un Administrateur,



10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE  
DE LA VILLE DE NIORT  
RCS 027 020 076

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 06 JUILLET 2020

Le Directeur Technique présente le PSP actualisé.

### **Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)**

Le Plan Stratégique de Patrimoine est une démarche qui vise à établir un programme d'intervention prospectif sur le patrimoine de la SEMIE sur les années à venir.

Le PSP de la SEMIE repose sur la version élaborée en 2016 à l'arrivée du Directeur Technique actuellement en fonction qui a été validée par le Conseil d'Administration en date du 28 Septembre 2016. Ce PSP a été révisé lors du Conseil d'Administration des 14 novembre 2017, 19 Octobre 2018 et du 28 Juin 2019 afin d'intégrer les révisions annuelles des prix, calculées sur la base de appels d'offres de l'exercice, mais également les plus-values apportées par le logiciel de suivi de ce PSP, (CASSIOPAE) mis en place en 2018.

Au préalable, il convient de rappeler les définitions des groupes de travaux composant le Plan Stratégique de Patrimoine.

Les travaux d'entretien effectués sur le patrimoine de la SEMIE se décomposent en trois groupes :

- Remplacements de Composants dits Travaux d'Immobilisation
- Travaux de Gros Entretien
- Travaux d'Entretien Courant

### **Travaux d'immobilisation IMM = Remplacement de Composants : définition et mode de financement**

Cette catégorie recouvre les travaux indispensables au maintien de la durée de vie du patrimoine. Ce sont des travaux lourds d'amélioration portant sur le clos, le couvert, les gros équipements ainsi que toutes les opérations de mise aux normes, d'amélioration ou de réhabilitation.

Les Remplacements de Composants sont répartis suivant leur nature en huit catégories arrêtées par le Conseil de Surveillance du 03 avril 2006 conformément aux normes comptables applicables aux organismes de logement social :

- Structure (VRD, espaces verts, gros œuvre, clôtures, charpentes, couverture, zinguerie, cloisons, carrelage, ...) amortie sur une durée de 60 ans
- Menuiseries extérieures (bardages, menuiseries extérieures, serrurerie, ...) amorties sur une durée de 25 ans
- Chauffage amortie sur une durée de 17 ans
- Etanchéité amortie sur une durée de 15 ans
- Ravalement avec amélioration amortie sur durée de 15 ans

- Plomberie amortie sur une durée de 25 ans
- Electricité amortie sur une durée de 25 ans
- Ascenseur amortie sur une durée de 15 ans.

**Le financement de ses travaux d'immobilisation est assuré sur les fonds propres de la SEMIE et fait l'objet d'un amortissement suivant les durées ci-dessus.**

#### **Travaux de Gros Entretien : définition et financement (PGE)**

Le Gros Entretien englobe tous les travaux d'une certaine importance qui ont pour seul but de vérifier le bon fonctionnement des installations, d'y apporter un entretien régulier sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement (exemples : ravalement de façade, démaillage et remaniement de couverture, peinture et revêtement de sols des parties communes, ...).

Ces travaux peuvent faire l'objet de provisions pour gros entretien pour permettre leur lissage financier sur plusieurs années.

Calcul de la Provision pour Gros Entretien : depuis l'application du règlement N° 2015-04 de l'ANC (Autorité des Normes Comptables) la provision est désormais constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée de vie totale entre deux périodes d'entretien est immédiatement constatée dès lors que son inscription dans le Plan Stratégique du Patrimoine est validée.

**Suivant décision du Conseil d'Administration statuant en séance du 23 septembre 2019, la durée de calcul de la PGE, conforme aux normes de la profession, est de trois ans.**

**Concernant ces deux types de travaux, immobilisation et gros entretien, la Direction Technique de la SEMIE élabore une projection « technique » sur 12 ans qu'elle reconsidère tous les ans.**

#### **Entretien Courant (EC) : définition**

Cette catégorie rassemble toutes les interventions d'urgence ou nécessaires sur le patrimoine et n'entrant pas dans les deux catégories précédentes (exemple : dépannage, réparation en plomberie et électricité, travaux de serrurerie, ...).

Sont également inclus dans ce groupe les travaux prévus en changement de composants dès lors qu'ils sont réalisés individuellement et partiellement : radiateur, moteur VMC, baignoire, lavabo, robinetterie, papier peint, peinture, revêtement de sol souple, porte, volets, appareillage électrique, ...

**Ces travaux qui ne font pas partie du PSP, constituent des charges d'exploitation « classiques ». Ils représentent en moyenne 290 K€ par exercice.**

Ceci rappelé, le Directeur Technique présente le bilan de son PSP pour l'exercice 2019/2020, ainsi que celui pour les 3 années à venir dont 2020/2021.



## VI-1 Travaux d'entretien du patrimoine liés au PSP mi 2019/ mi2020 (travaux sur l'exercice en cours de clôture)

### Point d'avancement des travaux en cours, liés au programme de travaux du PSP 2019 / 2020.

#### NOTA BENE : CORONAVIRUS :

Il est à noter que compte tenu de la période de COVID 19, les chantiers ont été arrêtés à compter du 17 mars 2020 et ont progressivement repris depuis fin avril 2020. Cette pandémie a engendré des décalages sur chantiers, indépendamment de la volonté des entreprises, mais aussi de la SEMIE, maître d'ouvrage de l'ensemble de ces travaux.

L'ensemble des opérations de travaux d'entretien du patrimoine a été présenté lors du Conseil d'Administration du 28 juin 2019. Les principaux travaux énumérés ci-dessous et concernent :

#### a) Rafraichissement des communs - Résidence Schoelcher (Progr 008)

Les travaux consistaient en un rafraichissement des communs (attribué à l'entreprise CPM après consultation restreinte). Prestation achevée à 100%. Il a été aussi programmé de procéder à un remplacement partiel de quelques baies vitrées de la résidence (12 u). Pillet Gingreau a été attributaire de la prestation. **Fin des travaux programmée pour le 31 juillet 2020.**

#### b) Ravalement de façade de la Résidence La Ménagère (Progr 010)

Le Permis (Déclaration Préalable) a été obtenu et affiché sur site fin décembre 2019, et constaté par voie d'huissier de justice. L'appel d'offres travaux a été lancé par voie de presse et sur la plateforme dématérialisée puis ont été attribués conformément au code de la commande publique, en CAO. Les travaux sont en cours (avancement à 35%). L'entreprise attributaire du lot peinture est SPP. La MOE est assurée pour le suivi des travaux par l'agence Vincent Gauthier. L'agence Christophe Liaigre assure la mission de CSPS. **Fin prévisionnelle des travaux : 31 août 2020**

#### c) Ravalement de façade de la Résidence Cour St Marc (Progr 012)

Le Permis (Déclaration Préalable) a été obtenu et affiché sur site, et constaté par voie d'huissier de justice. L'appel d'offres travaux a été lancé par voie de presse et sur la plateforme dématérialisée puis ont été attribués conformément au code de la commande publique, en CAO. Les travaux sont en cours (avancement à 50%). L'entreprise attributaire du lot peinture est Daunay Rimbault, et du lot couverture est Couvertures Lopez. La MOE est assurée pour le suivi des travaux par l'agence Vincent Gauthier. L'agence Christophe Liaigre assure la mission de CSPS. **Fin prévisionnelle des travaux : 31 août 2020**

#### d) Changement de 19 chaudières du parc immobilier

Après consultation restreinte, le SEMIE a retenu le bureau d'études technique fluides ATC. Le marché de travaux a été attribué lors d'une CAO l'entreprise CB ELEC. Les travaux sont sur 3 sites :

- Chant des Oiseaux (Progr 015)
- Nardouzans (Progr. 019)
- 83 rue de Cholette (Progr. 033)

**Les Travaux sont en cours de réception au 30 juin 2020**

#### e) Ravalement de façade du programme Mutlisites (Progr 021)

Le Permis (Déclaration Préalable) a été obtenu le 20 nov 2019 et affiché sur site, et constaté par voie d'huissier de justice. L'appel d'offres travaux a été lancé par voie de presse et sur la plateforme dématérialisée, puis ont été attribués conformément au code de la commande publique, en CAO du 14 02 2020. Les travaux sont en cours (avancement à 80%). L'entreprise attributaire du lot peinture est SPP. La MOE est assurée pour le suivi des travaux par l'agence Laurent Chrétien. L'agence BPS Ingénierie assure la mission de CSPS. **Fin prévisionnelle des travaux : 31 juillet 2020**

#### f) Ravalement de façade du programme Divers Secteurs (Progr 023)

Le Permis (Déclaration Préalable) a été obtenu le 17 déc. 2019 et affiché sur site, et constaté par voie d'huissier de justice. L'appel d'offres travaux a été lancé par voie de presse et sur la plateforme dématérialisée, puis ont été attribués conformément au code de la commande publique, en CAO du 14 02 2020. Les travaux sont en cours (avancement à 80%). L'entreprise attributaire du lot peinture est le groupement Dauny Rimbault / Armonie Déco et du lot couverture est Profil Armor. La MOE est assurée pour le suivi des travaux par l'agence Laurent Chrétien. L'agence BPS Ingénierie assure la mission de CSPS. **Fin prévisionnelle des travaux : 31 juillet 2020**

g) **Rafraichissement des communs de la Maison de Retraite des Coteaux de Ribray – MRCR (Progr 024)**  
**Les travaux ont été différés au 3<sup>ème</sup> voire 4<sup>ème</sup> trimestre à la demande de la Direction de la MRCR, pour éviter tout risque de contamination liée au COVID 19.**

Néanmoins la consultation restreinte a été lancée, et la prestation attribuée à l'entreprise Guinot.

**En résumé :**

- **Travaux inscrits au PSP au titre de l'exercice 2019/ 2020 et validé en juin 2019 :**

- IMM : 137 K€
- GE : 429 K€

- **Travaux réalisés**

-IMM : 93 K€, la réfection des volets roulants du programme de la Mineraie pour 44 K€ sera différée de plusieurs années compte tenu de leur bon état.

-GE : tout sera réalisé mais avec un décalage sur le début de l'exercice 2020/2021 (impact covid 19).

A la date de réalisation de ce document, toutes les factures des travaux réalisés au 30 juin 2020 ne sont pas encore parvenues. Le montant décalé sur le début du prochain exercice est estimé à 200 K€ sur les 429 prévus.

#### **VI-2 PSP 12 ans ( 2020 / 2023)**

Comme présenté lors des conseils d'administration des 19 octobre 2018, 29 juin 2018 et 28 juin 2019, la SEMIE s'est engagée en fin de chaque exercice comptable, à présenter le Plan Stratégique Patrimonial réactualisé.

Le PSP dans sa version « 2020 / 2023 » prévoit d'entretenir son patrimoine à hauteur de :

Catégorie	mi2020/mi2021	mi2021/mi2022	mi2022/mi2023
<i>Gros entretien</i>	344 405,01	329 117,19	295 855,87
<i>Immobilisation</i>	182 424,62	205 653,37	212 549,38
<b>Coûts d'entretien par catégorie du plan pluriannuel</b>	<b>526 829,63</b>	<b>534 770,56</b>	<b>508 405,25</b>

Cette version du PSP actualisée, prend en compte les actualisations de prix suite aux différents appels d'offres de travaux lancés en 2019 et 1<sup>er</sup> semestre 2020. Ces dernières ont été intégrées sur la base de données du logiciel de gestion de ce programme de travaux.

### VI-3 Programme de travaux juillet 2020/juin2021

Le programme de travaux de l'exercice débutant au 1<sup>er</sup> juillet 2020 et qui sera clôturé au 30 juin 2021 prévoit des interventions dans les opérations suivantes :

Dans leur globalité (Gros entretien + Immobilisation)

N° progr.	Nom progr.	Nb. Logts	Détail travaux	IMMO	PGE	Montant TTC (TVA 10%)
007	RESIDENCE SYMPHONY	24	Rempl. Chaudière collective de 285 Kw Rempl partiel couverture sèche bac acier	X		124 489.64
020	CITE THEBAULT	18	Nettoyage de façade		X	57 559.84
022	GARAGES DES BRIZEAUX	/	Imperméabilisation façade		X	7 953.62
025	MULTISITES 2	19	Imperméabilisation façade + démoussage de toitures		X	94 822.12
026	LES VERDIERS	14	Remplacement de chaudières gaz	X		64 072.72
027	LA MINERAIE	17	Imperméabilisation façade + démoussage de toitures		X	131 931.10
032	MULTISITES 3	16	Remplacement ballon d'eau chaude Aerodrome	X		31 460.80
047	LES PRES DU PAIRE	18	Lavage de muret + peinture portes d'entrée		X	5 578.88
048	GABRIELLE REVAL	7	Lavage de façade		X	8 960.91
133						<b>526 829.63</b>

Cf. Annexe du détail des travaux et leurs montants prévisionnels annexé aux exposés.

Dans le détail : en travaux d'Immobilisation

N° Progr	Nom progr.	Détail travaux d'IMMO	Montant prévisionnel TTC
007	RESIDENCE SYMPHONY	Rempl. Chaudière collective de 285 Kw	86 891.10
026	LES VERDIERS	Remplacement de chaudières gaz	64 072.72
032	MULTISITES 3	Remplacement ballon d'eau chaude Aerodrome	31 460.80
<b>TOTAL TTC</b>			<b>182 424.62</b>

Dans le détail : en travaux de Gros Entretien

N° Progr	Nom progr.	Détail travaux de GROS ENTRETIEN	Montant prévisionnel TTC
007	RESIDENCE SYMPHONY	Rempl partiel couverture sèche bac acier	37 598.54
020	CITE THEBAULT	Nettoyage de façade	57 559.84
022	GARAGES DES BRIZEAUX	Imperméabilisation façade	7 953.62
025	MULTISITES 2	Imperméabilisation façade + démoussage de toitures	94 822.12
027	LA MINERAIE	Imperméabilisation façade + démoussage de toitures	131 931.10
047	LES PRES DU PAIRE	Lavage de muret + peinture portes d'entrée	5 578.88
048	GABRIELLE REVAL	Lavage de façade	8 960.91
<b>TOTAL TTC</b>			<b>344 405.01</b>

Ce programme de travaux pour l'exercice 2020/ 2021 est extrait du PSP sur 12 ans, présenté ci avant.

A l'occasion de l'exposé sur les travaux de ravalement de façade effectués sur la partie propriété SEMIE de l'immeuble Cour Saint-Marc, le Président-Directeur Général fait remarquer que, pour des questions de maîtrise en termes d'entretien et d'homogénéité, il serait préférable que la SEMIE soit propriétaire de tout l'ensemble immobilier.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, :

- valide le PSP actualisé version 2020/2032
- agréé le programme de travaux pour l'exercice mi 2020/mi 2021 tel que présenté ci-dessus
- et autorise le Président-Directeur Général à lancer les appels d'offres relatifs aux marchés de travaux du PSP pour l'exercice 2020 /2021 conformément au code de la commande publique.

Fait à Niort, le 05 mars 2021,  
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,

un Administrateur,

Jérôme BALOGE

Direction départementale des territoires  
Service prospective planification  
habitat/Bureau habitat parc public  
Affaire suivie par : Catherine Burylo  
Tél. : 05.49.06.89.11  
Adresse mail : catherine.burylo@deux-  
sevres.gouv.fr

Niort, le 24 JUIL. 2020

Monsieur le président-directeur général,

Par courrier en date du 20 février, votre prédécesseur a sollicité un renouvellement du report de dépôt de la convention d'utilité sociale de la SEMIE pour une année supplémentaire.

A l'appui de cette demande, était notamment évoqué l'état d'avancement de la mise en place de la société de coordination dans laquelle la SEMIE doit s'inscrire.

Au vu des éléments présentés, je vous accorde ce renouvellement de report en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation.

Je vous encourage néanmoins à déposer le projet de convention d'utilité sociale avant le 31 décembre 2020, ce qui permettrait de procéder à sa signature à la fin du premier semestre 2021.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le président-directeur général, l'assurance de ma considération très distinguée.

*Bien à vous.*

  
Emmanuel AUBRY

Monsieur Jérôme BALOGE  
Président-directeur général  
Société d'économie mixte  
immobilière et économique  
10 rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT



**SEMIE  
NIORT**

10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

Monsieur Le Préfet  
Préfecture des Deux-Sèvres  
4 Rue Duguesclin  
BP 70000 79099  
79000 NIORT

LR+AR N° 1A176 689 4614 4

Objet : Demande de renouvellement de  
report de dépôt de la CUS de la SEMIE de Niort

Niort, le 20 Février 2020

Monsieur Le Préfet,

Aux termes d'un courrier reçu en date du 04 Juillet 2020, Madame le Préfet, a accordé à la SEMIE un report de délai pour le dépôt de sa convention d'utilité sociale jusqu'au 1<sup>er</sup> Juillet 2020.

Cette dérogation a été consentie à l'appui de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dans la mesure où la SEMIE justifiait de son projet d'adhésion à la future Société de Coordination en cours de création avec l'appui de la Fédération des EPL.

Cette Société de coordination dénommée HACT FRANCE a été créée le 18 Décembre 2019 et sa demande d'agrément auprès du Ministère du logement déposée le 19 Décembre 2019 est à ce jour, en cours d'instruction.

La SEMIE de Niort fait partie des 19 SEML fondatrices de cette Société de Coordination. A ce titre, elle est signataire des statuts et du Pacte d'Associés de cette dernière. Elle dispose en outre, d'un siège de censeur au sein de son Conseil d'Administration et est impliquée dans la mise en place de la phase opérationnelle de cette Société de Coordination.

Cette Société de Coordination s'inscrit pleinement dans le nouveau cadre législatif introduit par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ci-après « Elan ») en instituant un réseau unifié en faveur du maintien et du développement d'une action publique de proximité ce, dans le respect des gouvernances propres de chaque organisme tout en adhérant à un socle commun tenant compte de l'identité propre des Epl.

Ses principaux objectifs poursuivis seront les suivants :

- mutualiser savoir-faire et moyens pour une plus grande efficacité sociale ;
- capitaliser sur la richesse d'un réseau en mesure d'apporter des réponses globales grâce aux activités développées par ses membres, en complément de leurs activités de logement social, en matière d'aménagement, de développement économique, de mobilité, etc. ;

- valoriser l'ancrage local des EPL et renforcer les dynamiques territoriales ;
- développer chaque structure en instaurant ensemble des partenariats avec des acteurs financiers et professionnels générateurs d'innovation ;
- accentuer les capacités d'innovation en s'appuyant sur les atouts des Epl ;
- densifier l'innovation capitalisant sur les expériences de chaque Epl ;
- maintenir et conforter les spécificités et la représentativité des Sem agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation au plan territorial et national
- créer un partenaire opérationnel des pouvoirs publics pour répondre à la diversité des besoins des politiques de l'habitat et d'aménagement ;
- anticiper la montée en puissance de grands groupes.

Vous trouverez en pièce jointe aux présentes, la décision du Conseil d'Administration du 23 Septembre 2019 autorisant l'adhésion de la SEMIE à la Société de Coordination.

Cette étape de constitution achevée, HACT FRANCE amorce sa phase organisationnelle et opérationnelle qui se concrétisera à l'issue du scrutin Municipal de Mars prochain.

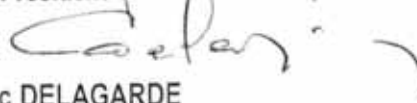
C'est pourquoi, j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance le renouvellement pour une année supplémentaire, du report du dépôt de la Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE de Niort sur le fondement de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Je reste à votre disposition pour vous apporter si besoin des précisions complémentaires sur cette Société de Coordination Nationale.

Vous remerciant de bien vouloir accéder à cette nouvelle requête,

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président-Directeur Général,



Luc DELAGARDE

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Direction départementale des territoires  
Service prospective planification habitat  
Affaire suivie par : Jérôme Jeanjean  
Tél. : 05 49 06 89 10  
Adresse mail : jerome.jeanjean@deux-sevres.gouv.fr

agu  
15 JUL 2019  
SEMIE

Niort, le 04 JUIL. 2019

Monsieur le Président directeur général,

Par un courrier en date du 6 mai 2019, vous me sollicitez pour bénéficier d'un report du délai de dépôt du projet de convention d'utilité sociale, considérant la mise en place de la société de coordination nationale initialisée par la fédération des entreprises publiques locales à laquelle la SEMIE entend adhérer.

L'article 88 de la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, codifié à l'article L 445-1 du code de la construction et de l'habitation, dispose que "le représentant de l'État auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes."

En conséquence, je vous donne mon accord pour un report de délai de dépôt du projet de convention d'utilité sociale de la SEMIE au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président directeur général, l'assurance de ma considération distinguée.



Isabelle DAVID

Monsieur Luc Delagarde  
Président directeur général  
SEMIE Niort  
10 rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort





**SEMIE  
NIORT**

10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

Madame Le Préfet  
Préfecture des Deux-Sèvres  
4 Rue Duguesclin  
BP 70000 79099  
79000 NIORT

LR+AR N° 1A13977214196

Objet : Demande de report de dépôt de la CUS de la SEMIE de Niort

Niort, le 06 Mai 2019

Madame Le Préfet,

J'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance, le report, pour une durée d'un an (éventuellement renouvelable une fois), du dépôt de la Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE de Niort sur le fondement des dispositions de l'article L445-1 du Code de la construction et de l'habitation.

A l'appui de la demande formulée par Monsieur le Maire de Niort, le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 07 Février 2019 a décidé de me donner tout pouvoir à effet de participer à tous travaux et démarches visant la mise en place de la Société de Coordination Nationale initialisée par la Fédération des EPL, en cours de création et de préparer toute décision des instances de la SEMIE permettant son adhésion à cette SC.

La SEM participe activement depuis l'année 2018 aux échanges liés à la création de ce regroupement. La prochaine réunion de travail au sein de la Fédération fixée le 16 Mai prochain aura pour but de finaliser les statuts et le pacte d'associés qui lieront les différentes structures ayant répondues favorablement à cette démarche.

Les statuts de cette nouvelle structure précisent que « Les Sem associées entendent s'inscrire pleinement dans le nouveau cadre législatif introduit par la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ci-après « Elan »), en franchissant une nouvelle étape par la constitution, avec l'appui de leur Fédération, d'un réseau unifié en faveur du maintien et du développement d'une action publique de proximité. »

Dans ce cadre, les principaux objectifs poursuivis seraient les suivants :

- mutualiser savoir-faire et moyens pour une plus grande efficacité sociale ;
- capitaliser sur la richesse d'un réseau en mesure d'apporter des réponses globales grâce aux activités développées par ses membres, en complément de leurs activités de logement social, en matière d'aménagement, de développement économique, de mobilité, etc. ;
- valoriser l'ancrage local des EPL et renforcer les dynamiques territoriales ;

Société Anonyme d'Économie Mixte Immobilière et Économique de la Ville de Niort à Conseil d'Administration

Siège Social : Hôtel de Ville, 79000 Niort

Capital : 2 372 265 Euros - Siret 027 080 076 00014 - Code APE 6820 A

- développer chaque structure en instaurant ensemble des partenariats avec des acteurs financiers et professionnels générateurs d'innovation ;
- accentuer les capacités d'innovation en s'appuyant sur les atouts des Epl ;
- densifier l'innovation capitalisant sur les expériences de chaque Epl ;
- maintenir et conforter les spécificités et la représentativité des Sem agréées sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation au plan territorial et national
- créer un partenaire opérationnel des pouvoirs publics pour répondre à la diversité des besoins des politiques de l'habitat et d'aménagement ;
- 
- anticiper la montée en puissance de grands groupes.

La mise en place d'une société de coordination intègre les dispositions de la loi Elan, dans le respect des gouvernances propres de chaque organisme tout en adhérant à un socle commun tenant compte de l'identité propre des Epl.

La constitution du réseau, dans le cadre de la SC, permettra à la fois de préserver l'autonomie de ses membres sur leurs territoires et de favoriser le développement de partenariats tant nationaux que locaux.

Vous trouverez en pièces jointes aux présentes, la lettre de Monsieur le Maire de Niort ainsi que le procès-verbal de la décision du Conseil d'Administration du 07 Février 2019 précisant le choix de la SEMIE

Je reste à votre disposition pour vous apporter si besoin des précisions complémentaires sur la constitution de cette Société de Coordination Nationale

Vous remerciant de bien vouloir accéder à cette requête de report de délai concernant notre CUS,

Je vous prie d'agréer, Madame Le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président-Directeur Général,

  
Luc DELAGARDE



10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE  
DE LA VILLE DE NIORT  
RCS 027 080 076

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 18 DECEMBRE 2018

Il est tout d'abord rappelé que, suivant les dispositions de l'article L 481-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (modifié par la loi Egalité et Citoyenneté N°2017-86), suivant lesquelles :

*« Les Conseils d'Administration des Sociétés d'Economie Mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires.*

*Les représentants des locataires ne prennent pas part au vote sur les questions qui n'ont pas d'incidence sur la gestion des logements de l'organisme faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L 351-2.*

*Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.*

*Ces associations doivent être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la Consommation, être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article. »*

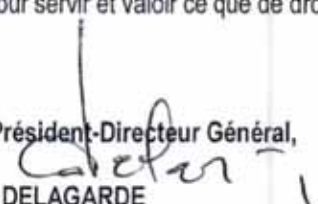
Votre Conseil d'Administration en séance du 14 septembre dernier a validé le « protocole d'accord électoral d'organisation des élections 2018 des Représentants des Locataires au Conseil d'Administration » élaboré conjointement avec l'Association FO Consommateurs.

Conformément à ce protocole, un courrier d'information, a été adressé le 1<sup>er</sup> octobre 2018 aux locataires du parc conventionné concerné par ces élections, stipulant notamment les modalités d'organisation de ces élections fixées au 10 décembre et fixant la date limite de dépôt des candidatures auprès de la SEMIE au 22 octobre 2018.

Constatant l'absence de candidature à ces élections des Représentants des Locataires, les élections n'ont pas eu lieu de se dérouler.

**Par conséquent, le Conseil d'Administration à l'unanimité des votants, en vertu de la circulaire du 27 Novembre 1992, décide d'établir le présent procès-verbal de carence et de le porter à la connaissance des locataires.**

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,  
  
Luc DELAGARDE

Fait à Niort, le 18 décembre 2018

  
Un Administrateur,



10, rue Victor Schoëllecher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE  
IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE  
DE LA VILLE DE NIORT  
RCS 027 080 076

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DU 21 JUIN 2017

En application de la loi MOLLE du 25 mars 2009, la SEMIE en qualité de bailleur social a mis en place sa Convention d'Utilité Sociale (C.U.S) signée avec l'Etat le 24 Juin 2010 après concertation avec la Ville de Niort, la Communauté d'Agglomération du Niortais et le Conseil Départemental des Deux-Sèvres (ex Conseil Général).

Cette C.U.S dont l'objectif visait à définir la politique de la SEMIE sur les thèmes patrimoniaux, sociaux et qualité de services rendus aux locataires, a couvert les années 2011 à 2016 avec un bilan bi-annuel initié par l'Etat.

Conformément aux dispositions de la loi Egalité Citoyenneté du 27 Janvier 2017, les engagements des CUS en vigueur au 28 janvier 2017 sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2017.

Cette même loi fixe les dispositions des nouvelles Conventions d'Utilité Sociale qui devront être signées avec l'Etat après concertation au plus tard le 30 Juin 2018 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2018 codifié à l'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation modifié par les articles 81 et 83 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017, « les SEM de logement social doivent conclure avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 du CCH et en tenant compte des PLH, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.

*Cette convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.*

*Les EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et de la compétence habitat et les départements sont associés à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire, selon les dispositions du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés »*

Par ailleurs, la CUS devra comporter :

**-l'état de l'occupation sociale de leurs immeubles** ou ensembles immobiliers établi d'après les renseignements statistiques mentionnés à l'article L. 442-5 et décliné selon que ces immeubles ou ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un quartier prioritaire de la politique de la ville défini à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine ;

**-l'état du service rendu aux locataires dans les immeubles** ou les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière ;

-l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente à leurs locataires des logements à usage locatif détenus par l'organisme et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente. Cet énoncé comporte les mesures d'information à l'égard des locataires en cas de vente, cession ou fusion ;

-les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique menée par l'organisme en faveur de l'hébergement ;

-le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;

-un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative prévu à l'article 44 bis de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 précitée.

-les modalités de la concertation locative avec les locataires, dans le cadre fixé au même article 44 bis ;

-les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

La Convention d'Utilité Sociale comporte les indicateurs précisés dans le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes. Ils figurent aux articles R. 445-5 et R. 445-5-1 du CCH.

Le projet de CUS doit être transmis au Préfet de région au 31 décembre 2017 et signé au 30 juin 2018 (avec un effet rétroactif des engagements au 1er janvier 2018).

**Après avoir pris connaissance de ces nouvelles dispositions et compte tenu de ce calendrier tendu le Conseil d'Administration à l'unanimité des votants décide :**

- d'engager la procédure d'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale à signer avec l'Etat

- d'associer à l'élaboration de cette Convention d'Utilité Sociale :

- Les parties signataires : CAN, Ville de Niort, le Conseil Départemental

- Les Représentantes des locataires et l'AFOC seront concertées sur l'état du service rendu et sur le cahier des charges de la gestion sociale,

**Cette association consistera en un échange de courriers/une réunion d'échanges...**

-de se faire assister pour l'élaboration de sa CUS d'un prestataire après consultation auprès de :

- AATI KO

-Habitat et Territoires Conseil.

*Il est précisé que la présente délibération sera transmise :*

- *Au Préfet de Région ;*
- *Au Préfet des Deux-Sèvres ;*
- *Au Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;*
- *Au Maire de Niort.*

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Fait à Niort, le 21 juin 2017

Le Président-Directeur Général,

Un Administrateur,

  
Luc DELAGARDE

## **ANNEXE 5**

### **CORRESPONDANCES AVEC L'ETAT**



**SEMIE  
NIORT**

10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

**Monsieur Pierre DARTOUT**  
**Préfet de la région Nouvelle Aquitaine**  
2, esplanade Charles de Gaulle  
CS 41397  
33077 BORDEAUX cedex

Niort, le 30 juin 2017

**Lettre en recommandé avec AR n° 1A 117 207 8662 4**

N/Réf : 160/17 NC/VD

**Objet : Engagement de la CUS**

Monsieur le Préfet,

En prolongement de la Loi Egalité Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, le Conseil d'Administration de la SEMIE de Niort, par délibération en date du 21 juin 2017, a décidé d'engager la procédure d'élaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.).

Cette Convention d'Utilité Sociale s'appuiera notamment sur le Plan Stratégique de Patrimoine de la SEMIE approuvé dans sa nouvelle version par le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 28 septembre 2016.

Le patrimoine de la SEMIE situé en quasi-totalité sur la commune de Niort, j'ai l'honneur en votre qualité de signataire de sa Convention d'Utilité Sociale, de vous notifier par la présente l'engagement de cette dernière dans la procédure d'élaboration de ce document contractuel.

A toutes fins utiles, je joins sous ce pli un extrait des délibérations du Conseil d'Administration du 21 juin 2017 formalisant cet engagement et du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 approuvant son Plan Stratégique de Patrimoine.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

**Luc DELAGARDE,**  
  
Président-Directeur Général





10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

Monsieur Jérôme GUTTON  
Préfet des Deux-Sèvres  
4, rue Duguesclin  
BP 70 000  
79099 NIORT cedex 9

Niort, le 30 juin 2017

**Lettre en recommandé avec AR n° 1A 117 207 8661 7**

N/Réf : 166/17 NC/VD

**Objet : Engagement de la CUS**

Monsieur le Préfet,

En prolongement de la Loi Egalité Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, le Conseil d'Administration de la SEMIE de Niort par délibération, en date du 21 juin 2017, a décidé d'engager la procédure d'élaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.).

Cette Convention d'Utilité Sociale s'appuiera notamment sur le Plan Stratégique de Patrimoine de la SEMIE approuvé dans sa nouvelle version par le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 28 septembre 2016.

Le patrimoine de la SEMIE situé en quasi-totalité sur la commune de Niort, j'ai l'honneur en votre qualité de signataire de sa Convention d'Utilité Sociale, de vous notifier par la présente l'engagement de cette dernière dans la procédure d'élaboration de ce document contractuel.

A toutes fins utiles, je joins sous ce pli un extrait des délibérations du Conseil d'Administration du 21 juin 2017 formalisant cet engagement et du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 approuvant son Plan Stratégique de Patrimoine.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes salutations distinguées.

Luc DELAGARDE

Président-Directeur Général

# **ANNEXE 6**

## **CORRESPONDANCES**

### **COMPTE RENDUS REUNIONS AVEC PERSONNES ASSOCIEES**



**SEMIE  
NIORT**

10, rue Victor Schoëleher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

**Monsieur Gilbert FAVREAU**  
**Président**  
**CONSEIL DEPARTEMENTAL**  
Maison du Département  
Mail Lucie Aubrac  
Place Denfert Rochereau  
CS 58880  
79028 NIORT cedex

Niort, le 30 juin 2017

**Lettre en recommandé avec AR n°1A 117 207 8664 8**

NRéf : 169/17 NC/VD

**Objet : Engagement de la CUS**

Monsieur le Président,

En prolongement de la Loi Egalité Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, le Conseil d'Administration de la SEMIE de Niort par délibération en date du 21 juin 2017 a décidé d'engager la procédure d'élaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.).

Cette Convention d'Utilité Sociale s'appuiera notamment sur le Plan Stratégique de Patrimoine de la SEMIE approuvé dans sa nouvelle version par le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 28 septembre 2016.

Le patrimoine de la SEMIE situé en quasi-totalité sur la Ville de Niort, je vous propose d'être associé et signataire de la Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE.

A compter de ce jour, vous disposez d'un délai de deux mois pour m'informer de votre décision pour être signataire signataire de la C.U.S.

Dans l'attente de votre retour,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Luc DELAGARDE,**

Président-Directeur Général

DIRECTION DE L'INSERTION SOCIALE  
ET PROFESSIONNELLE

**Service Habitat Logement**

Affaire suivie par C BOISSINOT

Poste : 63 23

Réf : DG/MPC/224-2017

Mercure n° 1118-2017

Monsieur Luc DELAGARDE  
Président-Directeur général  
SEMIE  
10 Rue Victor Schoëlcher  
79000 NIORT

Niort, le **19 SEP. 2017**

Reçu le  
20 SEP. 2017  
SEMIE

Monsieur le Président-Directeur général,

Par courrier du 30 juin 2017, vous avez bien voulu nous informer du dispositif relatif à la convention d'utilité sociale " 2<sup>e</sup> génération " pour la période 2018-2023 qui doit être signée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Conformément à la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » complétée par la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, le Département a la possibilité d'être signataire de cette convention.

Le Département ne sera pas signataire de cette convention mais souhaite être informé de l'état d'avancement du dossier dans le cadre de sa politique habitat.

Le service Habitat Logement (05 49 06 78 60) se tient à votre disposition.

Veuillez croire, Monsieur le Président-Directeur général, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation  
Le Directeur général adjoint du Pôle des Solidarités

Christophe BARON



10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

**Monsieur Jérôme BALOGÉ**  
**Maire de Niort**  
place Martin Bastard  
CS 58755  
79027 NIORT cedex

Niort, le 30 juin 2017

**Lettre en recommandé avec AR n° 1A 117 207 8663 1**

N/Réf : 168/17 NC/VD

**Objet : Engagement de la CUS**

Monsieur le Maire,

En prolongement de la Loi Egalité Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, le Conseil d'Administration de la SEMIE de Niort par délibération, en date du 21 juin 2017, a décidé d'engager la procédure d'élaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.).

Cette Convention d'Utilité Sociale s'appuiera notamment sur le Plan Stratégique de Patrimoine de la SEMIE approuvé dans sa nouvelle version par le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 28 septembre 2016.

Le patrimoine de la SEMIE situé en quasi-totalité sur la commune de Niort, j'ai l'honneur en votre qualité de signataire de sa Convention d'Utilité Sociale, de vous notifier par la présente l'engagement de cette dernière dans la procédure d'élaboration de ce document contractuel.

A toutes fins utiles, je joins sous ce pli un extrait des délibérations du Conseil d'Administration du 21 juin 2017 formalisant cet engagement et du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 approuvant son Plan Stratégique de Patrimoine.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Luc DELAGARDE,**

  
Président-Directeur Général



10, rue Victor Schoëlcher  
79000 Niort  
Tél. : 05 49 06 84 71  
E-mail : semie-niort@semie-niort.fr  
www.semie.fr

**Monsieur Jérôme BALOGÉ**  
**Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais**  
140, rue des Equarts  
CS 28770  
79027 NIORT cedex

Niort, le 30 juin 2017

**Lettre en recommandé avec AR N° 1A 117 207 8660 0**

N/Réf : 167/17 NC/VD

**Objet : Engagement de la CUS**

Monsieur le Président,

En prolongement de la Loi Egalité Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017, le Conseil d'Administration de la SEMIE de Niort par délibération, en date du 21 juin 2017, a décidé d'engager la procédure d'élaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (C.U.S.).

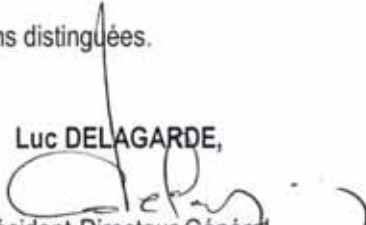
Cette Convention d'Utilité Sociale s'appuiera notamment sur le Plan Stratégique de Patrimoine de la SEMIE approuvé dans sa nouvelle version par le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 28 septembre 2016.

Le patrimoine de la SEMIE situé en quasi-totalité sur la commune de Niort, j'ai l'honneur en votre qualité de signataire de sa Convention d'Utilité Sociale, de vous notifier par la présente l'engagement de cette dernière dans la procédure d'élaboration de ce document contractuel.

A toutes fins utiles, je joins sous ce pli un extrait des délibérations du Conseil d'Administration du 21 juin 2017 formalisant cet engagement et du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 approuvant son Plan Stratégique de Patrimoine.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

**Luc DELAGARDE,**  
  
Président-Directeur Général

Reçu le  
19 JUL. 2017  
SEMIE



Niort, le 07/07/2017

**Service Habitat**

Dossier suivi par Jean-Marc BOUTILLIER ✍  
Référence : 2016/Habitat/JMB/96  
Tél. : 05 17 38 80 17

**Monsieur Luc DELAGARDE**  
Président Directeur Général de  
la SEMIE Niort  
10 rue Victor Schoelcher  
79000 NIORT

Communauté  
d'Agglomération du Niortais  
[www.agglo-duniortais.fr](http://www.agglo-duniortais.fr)

140 rue des Équarts  
CS 28770  
79027 Niort Cedex  
Tél. 05 17 38 79 00  
email : [agglo@agglo-niort.fr](mailto:agglo@agglo-niort.fr)

Aiffres  
Amuré  
Arçais  
Beauvoir-sur-Niort  
Belleville  
Bessines  
Boisserolles  
Brûlain  
Chauray  
Coulon  
Echiré  
Epannes  
Fors  
Frontenay-Rohan-Rohan  
Germond-Rouvre  
Granzay-Gript  
Juscorps  
La Rochénard  
La-Foye-Monjault  
Le Bourdet  
Le Vanneau-Irleau  
Magné  
Marigny  
Mauzé-sur-le-Mignon  
Niort  
Prahecq  
Priaires  
Prin-Deyrançon  
Prissé-la-Charrière  
Saint Gelais  
Saint-Etienne-la-Cigogne  
Saint-Georges-de-Rex  
Saint-Hilaire-la-Palud  
Saint-Martin-de-Bernegoue  
Saint-Maxire  
Saint-Rémy  
Saint-Romans-des-Champs  
Saint-Symphorien  
Sansais-La Garette  
Sciecq  
Thoirigny-sur-le-Mignon  
Usseau  
Vallans  
Villiers-en-Plaine  
Vouillé

Objet : Engagement de la procédure d'élaboration de la CUS 2018-2023

Monsieur le Président Directeur Général,

Dans le cadre de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté et de son décret relatif aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des organismes d'habitation à loyer modéré pour la période 2018-2023, vous informez la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN), par courrier du 30 juin 2017, des nouvelles modalités d'élaboration de ces documents « 2<sup>ème</sup> génération », devant définir la politique patrimoniale, sociale, d'investissements, ainsi que la politique en matière de qualité rendu aux locataires d'Immobilier Atlantic Aménagement (IAA).

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR et son article 97 d'une part, ainsi que la loi relative à l'Égalité et à la Citoyenneté dans son titre II d'autre part, constituent une nouvelle étape dans la réforme des demandes de logements sociaux et de leurs attributions. Elles impliquent surtout de nouvelles obligations et un rôle encore plus important de la CAN dans la mise en œuvre des orientations stratégiques de sa politique communautaire en matière d'habitat social.

Conscient de ces enjeux, je vous confirme d'une part, que la CAN demande à être associée à l'élaboration de votre CUS 2018-2023, et d'autre part, à en être signataire.

Je demande à mes services, notamment Jean-Marc BOUTILLIER, chef de projets habitat à la CAN ([jean-marc.boutillier@agglo-niort.fr](mailto:jean-marc.boutillier@agglo-niort.fr) - 05 17 38 80 17), de continuer à s'impliquer à vos côtés pour la réalisation et la pleine réussite de cette démarche.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Christian BREMAUD

Membre du Bureau, Délégué à l'habitat

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE  
ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT  
RCS NIORT N° 027 080 076

RELEVÉ DE NOTES  
DE LA REUNION



L'an deux mil vingt et un,  
Le mardi vingt-sept janvier,  
A quinze heures.

La SEMIE a présenté son projet de Convention d'utilité Sociale (CUS) à la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il ressort du registre des présences que sont présents :

- Monsieur Christian BREMAUD, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais ;
- Monsieur Jean-Marc BOUTILLIER, Chargé de mission Habitat de la CAN ;
- Monsieur Nicolas TCHERNIATINE, Directeur Technique de la SEMIE ;
- Madame Nadine COUSIN, DAF SEMIE.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Le Conseil d'Administration de la SEMIE, statuant initialement le 21 juin 2017 a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale à signer entre l'Etat et la SEMIE en application de l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont il est rappelé ci-dessous les dispositions :

*« les SEM de logement social doivent conclure avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 du CCH et en tenant compte des PLH, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.*

*Cette convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.*

*Les EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et de la compétence habitat et les départements sont associés à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire, selon les dispositions du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés ».*

Préalablement arrêté au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la mise en œuvre de cette CUS seconde génération, a été décalée à plusieurs reprises en raison de la richesse de l'actualité législatives visant la refonte du modèle des Organismes de Logement Social (loi de finance 2018, loi Elan,...).

La loi ELAN fixe l'obligation de dépôt d'un projet de CUS avant le 30 juin 2019 sauf pour les bailleurs justifiant d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes.



A l'appui de cette possibilité codifiée à l'article L445-1 du Code de la construction et de l'Habitation la Construction, et compte tenu de son d'adhésion à la Société de Coordination Nationale, la SEMIE a obtenu un report de délai pour le dépôt de sa CUS jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Compte tenu de l'ensemble des évolutions intervenues depuis le 21 juin 2017 et de l'ancienneté de la précédente délibération (plus de 2 ans), le Conseil d'Administration en séance du 06 juillet 2021 a décidé de :

- ***poursuivre la procédure d'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale à signer avec l'Etat ;***
- ***d'associer à l'élaboration de cette Convention d'Utilité Sociale et à sa signature : la Ville de Niort et Communauté d'Agglomération du Niortais,***

A titre d'information, le Conseil Départemental sollicité en juin 2017, conformément à la loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » complétée par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté » a formulé par courrier reçu en date du 26 Septembre 2017 son souhait de ne pas être signataire de cette convention.

Ce ci exposé, la SEMIE présente son projet de CUS transmis intégralement sous format dématérialisé le 21 janvier 2021, et synthétisé au sein du document annexé aux présentes et comportant :

- l'état de l'occupation sociale de ses immeubles ;
- l'état du service rendu à ses locataires ;
- l'énoncé de sa politique patrimoniale et d'investissement ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme,
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Il est précisé que lors des dernières élections des représentants des locataires de décembre 2018, le Conseil d'Administration en séance du 18 décembre 2018 a constaté la carence de représentants des locataires.

A la suite d'échanges, les Représentants de la CAN valident le projet présenté par la SEMIE qu'ils envisagent de soumettre pour validation au Conseil Communautaire d'avril ou juin 2021.

# niort agglo

Agglomération du Niortais



**SEMIE**  
**NIORT**

Convention d'Utilité Sociale 2021-2026

Concertation avec l'agglomération de la  
ville de Niort

REUNION DU 27 JANVIER 2021

# Sommaire

1. Les obligations réglementaires
2. Etat des lieux
3. La politique patrimoniale de l'organisme
4. Engagements en matière de gestion sociale
5. La Politique de l'organisme en matière de qualité de service

# Les obligations réglementaires

## 01

1. Qu'est ce que la Convention d'Utilité Sociale ?
2. Sur quoi concerter avec les collectivités ?

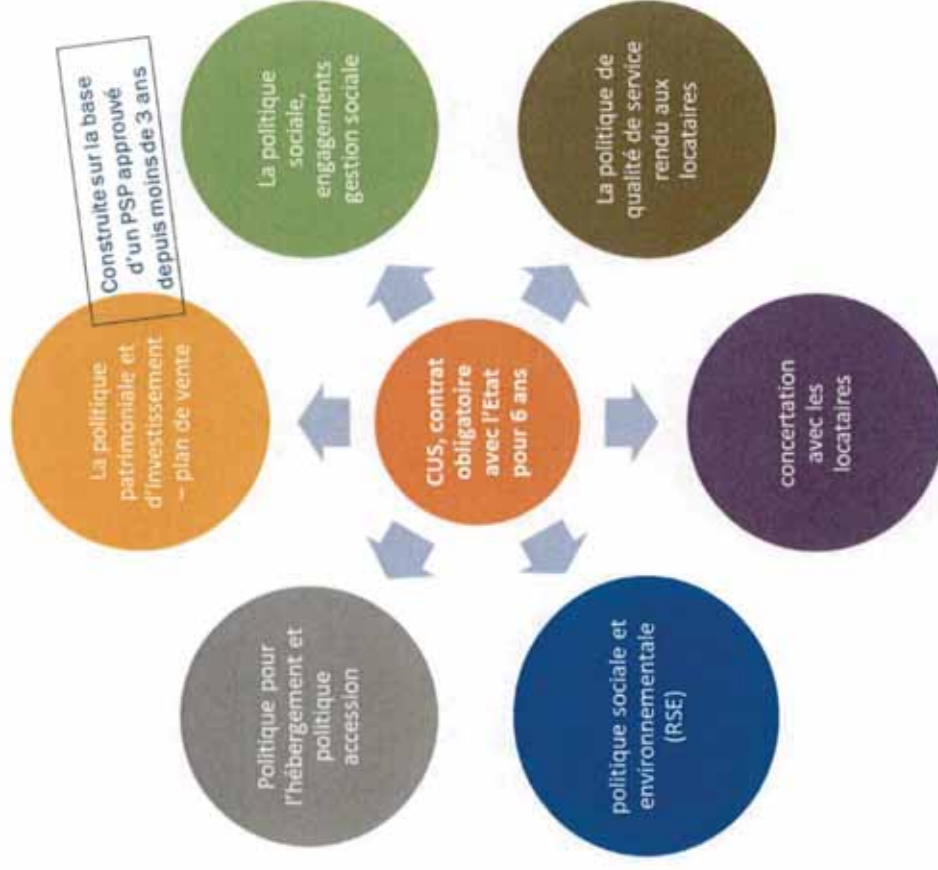
# Qu'est-ce que la Convention d'Utilité Sociale 2021 - 2026 ?

## Un document contractuel

- Un contrat avec l'Etat sur 6 ans
- Dont les EPCI sont signataires : obligatoire pour les collectivités locales de rattachement, possibles pour les autres
- Vitrine du projet et des ambitions de l'organisme sur 3 sujets principaux :
  - Les enjeux et actions de développement et d'intervention sur le patrimoine
  - Les objectifs et moyens en faveur de la mixité sociale et des publics en difficultés
  - Les objectifs et moyens en faveur de la qualité du service auprès du locataire

## Un document concerté

- Auprès des territoires d'implantation de l'organisme : EPCI / EPT et Conseil départemental qu'ils soient signataires ou non
- Auprès des représentants des locataires :
  - Les états des lieux réglementaires : état des services rendus et occupation sociale du parc
  - Les engagements de politique sociale



# Qu'est-ce que la Convention d'Utilité Sociale 2021 – 2026 ?

## Son contenu

- Des engagements chiffrés et des développements qualitatifs
  - avec des indicateurs passibles de sanctions,
- Construite sur la base d'un PSP approuvé depuis moins de trois ans
- Structurée et contractualisée sous la forme d'engagements,
  - en montrant bien la contribution de l'organisme à l'effort global (contribution au PLH, PDAPLD, ACI, DALO, projets ANRU, ...)
  - et en tenant compte des politiques locales de l'habitat
- Un document stratégique, projet poursuivi par l'organisme dans une logique de progrès



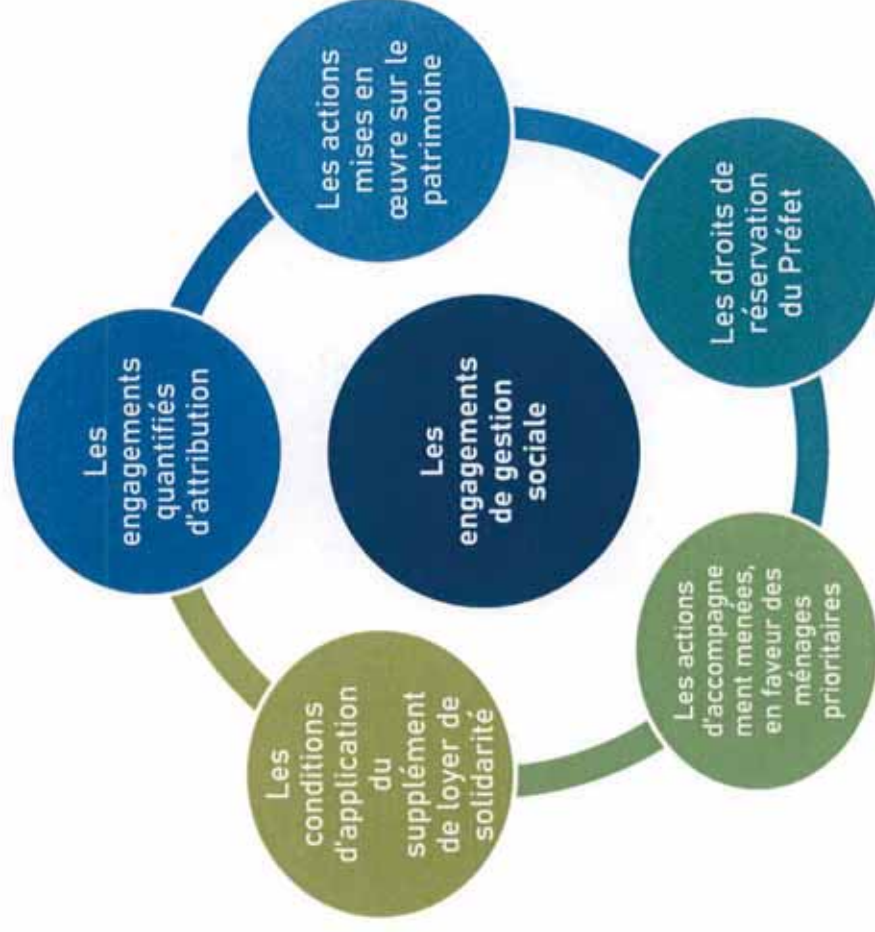
# L'association des collectivités territoriales

L'EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un QPV, et les départements sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachées

**Ils peuvent décider d'être signataires pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire**

- ✓ Ces derniers disposent d'un délai de 2 mois pour signifier s'ils souhaitent être signataires de la CUS de l'organisme à réception de la délibération d'engagement dans la procédure d'élaboration de la CUS
- ✓ A défaut de réponse ou en cas de refus, ces personnes publiques seront associées à l'élaboration de la CUS relative aux immeubles situés sur leur territoire : document état des lieux, orientations stratégiques, programme d'actions à transmettre au moins 1 mois avant la réunion de présentation
- ✓ Autres collectivités : les communes, collectivités et leurs groupements concernés par le plan de mise en vente

**L'absence de signature de la CUS par l'EPCI ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion**



# Etat des lieux

## 02

1. Etat des lieux
2. Etat du service rendu
3. Spécificités patrimoniales en QPV et Hors QPV
4. Occupation sociale



# Etat des lieux

## L'implantation territoriale – ensemble du patrimoine

La SEMIE gère un patrimoine de **653 logements sociaux et 37 logements locatifs en secteur intermédiaire ou privé**. Le patrimoine de logements familiaux reste concentré sur la Ville de Niort. Seulement 4 logements se situent à Magné.

A côté des logements familiaux, la SEMIE gère :

- 10 locaux commerciaux
- Une maison de retraite de 83 chambres ainsi qu'une maison d'accueil, donné en gestion à l'EHPAD « des Coteaux de Ribray »)
- Une résidence universitaire de 90 logements
- Une Halte Garderie
- 2 programmes de panneaux photovoltaïques

0% du patrimoine de l'organisme est situé en Quartier prioritaire de la ville.

### Sur l'agglomération de Niort

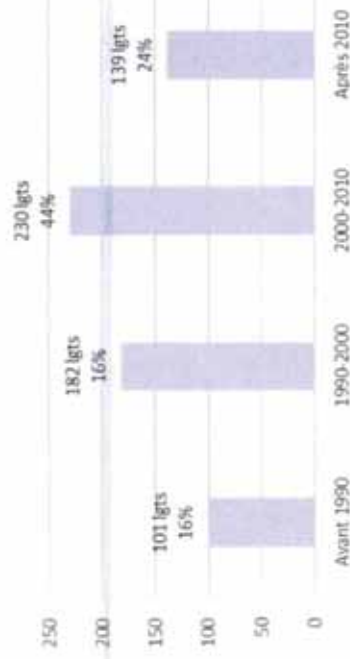
- 653 logements soit près de 100% du patrimoine de la SEMIE

# Etat des lieux

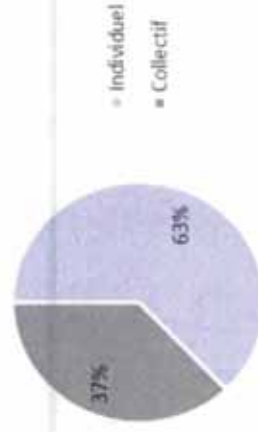
## Principales caractéristiques du patrimoine

- Un parc relativement récent puisque 68% du parc a été construit après 2000
  - Le parc a en moyenne 18,6 ans, donc peu d'enjeux de vieillissement et d'amiante
  - Le parc de 30 ans représente seulement 16% du parc total
- Un rythme de construction autour de 15 logements / an
- Un parc majoritairement individuel avec 63% de logements individuels
- 91 % du parc en financement PLUS/PLA / PLAI
  - Le logement intermédiaire (PLI,PLS) correspond à seulement 6% du parc

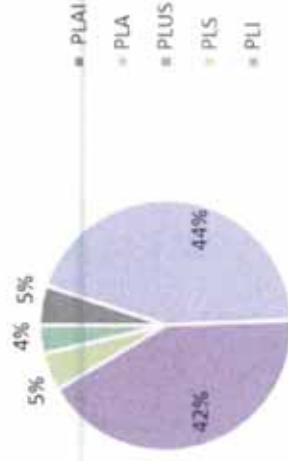
Période de construction (en % des logements)



Répartition de logements collectifs et individuels (hors NR)



Répartition des logements par type de financement



# Etat du service rendu

## Méthode

La cotation de l'attractivité du parc a été réalisée par les collaborateurs à travers différents axes d'analyse :

- **L'axe Attractivité**
  - Appréciée en fonction de la moyenne des loyers, noté sur une échelle de 1 à 4
- **L'axe Performance énergétique**
  - Appréciée par la note DPE Consommation, noté de 1 à 4 en fonction de la nécessité d'une intervention technique
- **L'axe Proximité des Services**
  - Appréciée par sa localisation au regard des services publics, commerces et zones d'emploi
- **L'axe Politique d'Entretien du Patrimoine**
  - Appréciée avec l'ancienneté et les besoins de travaux d'entretien.
- **L'axe Conception**
  - Appréciée par rapport à la taille du logement par rapport à la surface conventionnée

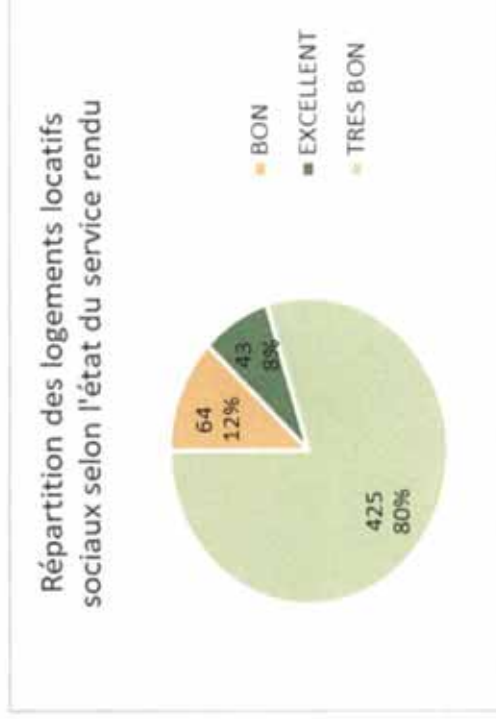
**Le patrimoine a été classé en 4 catégories : « Excellent » (entre 16 et 20/20); « Très Bon » (Entre 11 et 15/20); « Bon » entre 6 et 10/20; « Moyen » entre 0 et 5/20.**

# Etat du service rendu

## Résultats

Le patrimoine de l'organisme est en grande majorité attractif :

- 88 % du parc est évalué comme ayant au moins un « très bon » état du service rendu, dont 15% « d'excellent»
- 12% du parc est estimé comme ayant seulement un « bon » état du service rendu, soit une note moyenne allant de 6 à 10/20
- Aucune résidence avec un état du service rendu « moyen », en cohérence avec la faible ancienneté du parc



	TOTAL	%
Excellent	43	7%
Très bon	425	65%
Bon	64	10%
NR	121	18%
<b>TOTAL</b>	<b>653</b>	<b>100%</b>

## Etat du service rendu

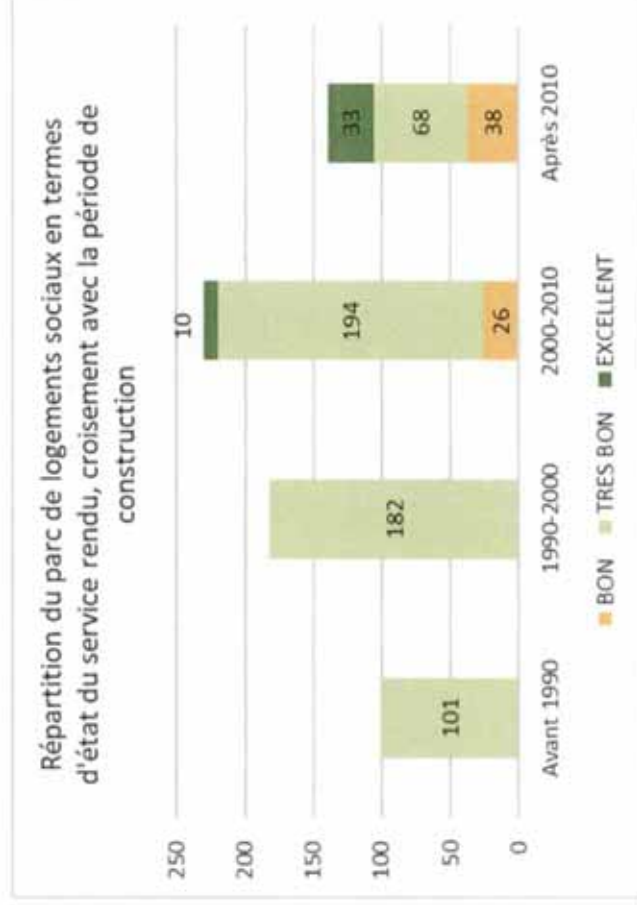
### Croisement avec les caractéristiques patrimoniales

Le parc de logements sociaux évalués comme porteurs d'un état de service rendu « excellent » représente 8% du parc

➤ À 77%, il s'agit d'un parc de moins de 10 ans.

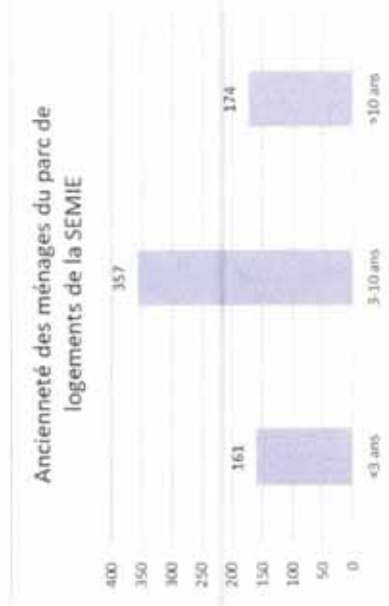
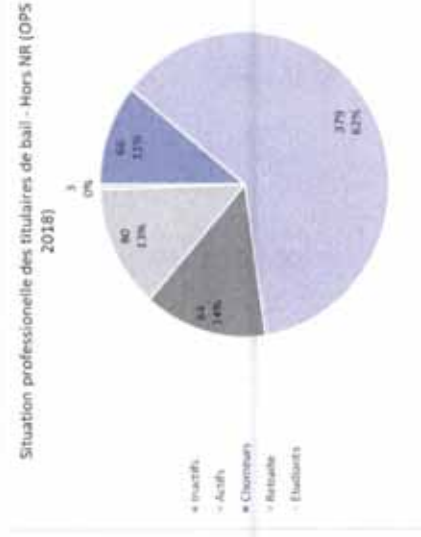
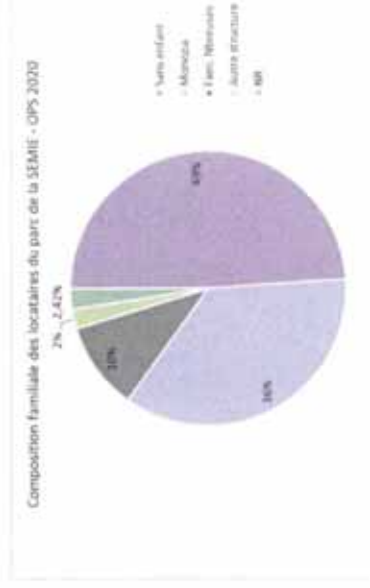
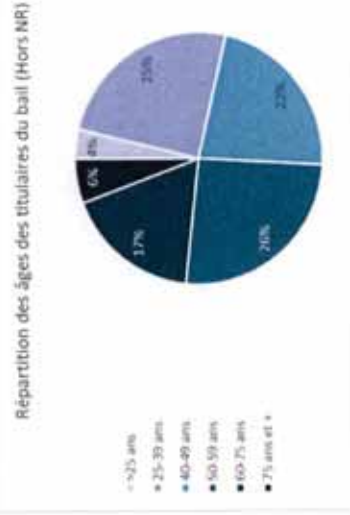
Les résidences construites avant les années 2000 présentent toutes un très bon état du service rendu

Les logements évalués comme seulement porteurs d'un « bon état du service rendu » ont tous moins de 20 ans, dont 60% de moins de 10 ans



# Occupation sociale

- L'âge des locataires de la SEMIE se structure de manière assez cohérente à l'ensemble du parc social français.
  - 29% de moins de 39 ans
  - Presque 50% de 40-60 ans
  - 23% de plus de 60 ans
- Pas de réel phénomène de vieillissement constaté
- 62 % d'actifs et 13% de retraités
- 14% de chômeurs et la majorité des inactifs allocataires du RSA
- 61% de bénéficiaires des APL
- 33% de la population disposent de ressources >20% des plafonds
- 25% d'emménagés anciens (>10 ans) et 25% d'emménagés récents (>3ans)



# La politique patrimoniale de l'organisme

## 03

1. Le développement de l'offre neuve
2. La politique énergétique
3. La mise en accessibilité des logements
4. Le plan de vente aux occupants

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le développement de l'offre neuve

La SEMIE de Niort produit en moyenne entre 10 et 15 logements par an. Dans ses engagements et missions, la SEMIE s'engage à contribuer à la dynamique locale en participant à l'effort de construction.

La programmation déjà établie est la suivante :

- Programme 062 - Gardoux 4 : 5 LLS (5 PLUS ou PLS), programmé en 2021 / 2022, livré en 2024
- Programme 063 - Les Allées de la Verrerie / Projet Mélioris : 20 LLS (4 PLUS / 6 PLAI / 10 PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- Programme NC - Les Allées de la Verrerie / Projet SEMIE : 12 LLS (12 PLUS ou PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- Programme 064 - Colline St André : 10 LLS (10 PLUS), programmé en 2021, livré en 2023
- Programme 065 - Fief de la Paillée 4 : 24 LLS (12 PLAI et 12 PLUS), programmé en 2020, livré en 2023
- Programme 066 - Résidence Habitat Jeunes de Niort : 165 LLS (165 PLAI), programmé en 2021, livré en août 2023
- Programme 067 - Les Garennes à Echiré : 10 LLS (5 PLAI et 5 PLUS), programmé en 2021, livré fin 2023

	SUR NIORT		HORS NIORT		%
	DETAIL	TOTAL	DETAIL	TOTAL	
PLAI	6 + 12 + 165	183	5	5	188/246 = 76.42%
PLUS	5 + 4 + 12 + 10 + 12	43	5	5	48/246 = 19.52%
PLS	10	10	0	0	10/246 = 4.06%
TOTAL		236 LLS		10 LLS	





# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le développement de l'offre neuve

- La SEMIE a dans son parc 2 résidences spécifiques :
  - 1 maison de retraite de 85 chambres (capacité 89 lits) ainsi qu'une maison d'accueil ; construites en 2020, l'ensemble est donné en gestion à l'Etablissement Public Communal Médicosocial EHPAD « Les Portes du Marais »
  - 1 Résidence Etudiante, livrée en 2015, de 90 Logements donnée en gestion au CROUS de Poitiers.

La SEMIE Niort a été retenue par la Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le cadre d'un appel à projet, en qualité de maître d'ouvrage pour le projet d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements. Pour ce projet, la SEMIE travaille en lien avec la CAN et l'Association la Colline en charge de la gestion des foyers de jeunes travailleurs. A la date de réalisation de cette CUS, le projet en est au stade de l'étude de faisabilité et le concours de maîtrise d'œuvre est actuellement en cours (remise des 3 esquisses par les 3 candidats le 19/02/21).

# La politique patrimoniale de l'organisme

## La politique énergétique

La SEMIE prévoit de réaliser d'ici 2030 au plus tard, 3 programmes de travaux de réhabilitation thermique des programmes suivants :

- Programme 014 (les Brizeaux 4 – Condamine) : 34 logts, étiquette énergétique DPE « E »
- Programme 018 (les Gardoux 1) : 22 logts individuels, étiquette énergétique DPE « F »
- Programme 027 (la Mineraie) : 17 logts individuels, étiquette énergétique DPE « F »

**Soit un programme de réhabilitation lourde tous les 3 ans**

Références		Engagements annuels, en nombre											
		2021		2022		2023		2024		2025		2026	
CA du Niortais	39	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort
Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	78	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	17	0
				(*) Les Gardoux								(**) La Mineraie	

# La politique patrimoniale de l'organisme

## La mise en accessibilité des logements

Aujourd'hui, 50% du parc de la SEMIE n'est pas adaptable aux PMR. Parmi les 50% restants, 13% du parc est adapté et 37% adaptable, soit 307 logements.

- La CAN a établi le 11 décembre 2020 un recensement des logements PMR sur le parc de la SEMIE (65 logements sont identifiés et cartographiés sur l'agglomération). Il est donc envisageable d'adapter un logement par an sur l'ensemble du parc locatif social, représentant donc 1 logt / 653, soit 0.15% (en fonction des demandes recensées).

**SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.**

	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2019	Engagements annuels, en %					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
CA du Niortais	10%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
En nb / an	65 LLS	1	1	1	1	1	1

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le plan de vente aux occupants

Dans le cadre des engagements pris au titre de sa CUS première génération, la SEMIE n'a pas envisagé de vendre ni de démolir des logements, en raison de la jeunesse de son patrimoine (12 ans moyenne d'âge à l'époque) et de ses objectifs de croissance. Aujourd'hui, la SEMIE réfléchit à une politique de cession de son patrimoine sur les deux pans de son activité (agrée et secteur libre) et en lien avec sa politique d'entretien. Toutefois, cette politique de cession restera adaptée à la taille et à la moyenne d'âge de ce dernier (18 ans).

Un projet de politique de cession de patrimoine a été présenté en Comité de Direction interne SEMIE le 08 11 2019, mais n'a pas été approuvé à ce jour. Il sera finalisé avec la nouvelle gouvernance consécutive au scrutin municipal de mars 2020, notamment le Directeur Général dont l'arrivée est prévue fin mars 2021.

Le rythme des cessions est fixé prévisionnellement à 2 par an dont 1 pour le secteur agréé. Elles concerneraient uniquement de la maison individuelle pour éviter la gestion de copropriétés.

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le plan de vente aux occupants

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.						
	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020	Engagements annuels, en % de logements en commercialisation				
		Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2024		
	0%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
CA du Niortais	0	1	1	1	1	1

# Engagements en matière de gestion sociale

## 04

1. Rappel des obligations réglementaires en matière d'attribution
2. Déclinaison des engagements en matière de gestion sociale

# Engagements en matière de gestion sociale

## Les enjeux réglementaires d'attributions

- Les dispositions de la LEC et notamment les objectifs d'attribution aux publics et aux ménages relevant du 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles en dehors des QPV sont maintenues dans le cadre de la loi ELAN avec des ajustements :
  - Le taux de **25% d'attributions annuelles (suivies de baux signés) en dehors des QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus pauvres ne peut plus être modulé à la baisse**
  - Il peut être adapté à la hausse uniquement dans le cadre des CIL
  - Constat du montant du 1er quartile de ressources des demandeurs de l'EPCI par arrêté ministériel (et non plus préfectoral)
- Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile
  - Obligation figurant dans la loi ELAN
  - Adaptation possible uniquement à la hausse du taux dans le cadre des CIL
- Engagements de l'organisme pour le développement de partenariats pour l'accueil des ménages DALO et ménages prioritaires à l'attribution



# Engagements en matière de gestion sociale

## Les enjeux réglementaires d'attributions

### Ces mesures s'appliquent à tous les réservataires

- Collectivités locales et Action Logement, doivent réserver 25% des attributions sur leur contingent à des publics ayant une décision favorable au titre du DALO, relevant des accords collectifs et des prioritaires du CCH.

Sur tout le territoire	Sur le territoire EPCI
<p>Publics prioritaires</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 25 % Contingent Préfecture</li><li>• 25 % Collectivité Locale</li><li>• 25 % Action Logement</li><li>• 25 % Attribution directe</li></ul> <p>Suivi des objectifs par réservataires ⇒ Chaque réservataire est responsable de ses objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Hors QPV (baux signés)</li><li>• 25 % 1<sup>er</sup> quartile ou RU</li><li><input type="checkbox"/> En QPV (décisions de la CAL)</li><li>• Au moins 50 % des 3 autres quartiles</li></ul>

# Engagements en matière de gestion sociale

## Les engagements d'attribution

### Dispositions générales

#### Les engagements quantifiés d'attribution :

- aux publics prioritaires,
- aux publics du 1er quartile ou relogés dans le cadre du RU, les orientations définies par les EPCI en faveur de la mixité et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution

- Ces engagements sont traduits dans des tableaux d'indicateurs joints à la Convention d'Utilité Sociale.
- Dans l'attente des CIA, le taux d'objectif est de 25%
- Cet objectif sera ajusté à la conclusion des CIA

# La politique sociale de l'organisme

## Les engagements de la SEMIE en matière d'attribution

Les logements sociaux conventionnés de la SEMIE sont attribués par sa commission d'attribution des logements. La SEMIE contribue à l'effort local de logement social, dans un contexte d'une demande importante. Celle-ci émane, comme cela est souvent le cas dans le département, d'un nombre important ménages fragilisés et de familles monoparentales.

Dans le cadre de la loi Egalité & Citoyenneté, la SEMIE s'engage à tendre vers l'objectif des 25 % d'attribution à des ménages du 1er quartile.

## Rétrospective des attributions 2019/2020 : bilan 1<sup>er</sup> quartile

	2019			2020	
	Nombre de biens hors QPV	1 <sup>er</sup> Quartile Effectué depuis le 01/01/2019	Total Effectué depuis le 01/01/2019	1 <sup>er</sup> Quartile Effectué depuis le 01/01/2020	Total Effectué depuis le 01/01/2020
Bailleur					
SEMIE	656	9	81	7	69
Total sur l'Agglomération	5 011	73	572	57	420
				11,11 %	10,14 %
				12,76 %	13,57 %

## La politique sociale de l'organisme

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
CA du Niortais	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%

## La politique sociale de l'organisme

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

	Engagements annuels, en %					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
CA du Niortais	25%	25%	25%	25%	25%	25%

## La politique sociale de l'organisme

Conformément à la législation, la SEMIE s'engage à accorder une priorité au relogement des propositions faites par le Préfecture dédiées aux ménages éligibles au DALO. Elle tient toutefois à préciser que la SEMIE répond aux sollicitations relativement modestes sur le département, cependant elle constate de nombreux refus. A ce titre, sur les trois sollicitations reçues au titre de 2020, la SEMIE constate, cinq refus sur les cinq propositions (dont deux refus successifs pour deux même personnes) faites à des personnes relevant du DALO dont certaines sur des logements individuels neufs.

**PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

	Engagements annuels, en %					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>En nombre</b>	3	3	3	4	4	4
<b>% total (83,33* attributions / an en moyenne)</b>	3,6%	3,6%	3,6%	4,8%	4,8%	4,8%
<b>CA du Niortais</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Dont % hors QPV</b>						

\* Moyenne des attributions sur les 3 dernières années

# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## 05

1. Résultats de l'enquête locataire
2. Les actions en matière de qualité de service
3. Les engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## Résultats de l'enquête 2017

*Cette enquête de satisfaction a été menée :*

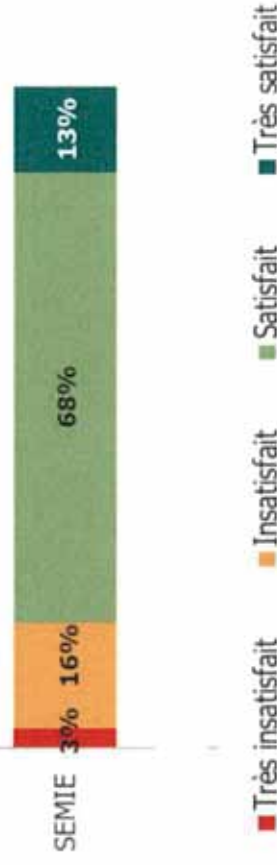
- Par Market Audit
- En association avec à 12 organismes autour de l'AROSH Poitou-Charonne
- Par téléphone auprès d'un échantillon de 200 locataires

**Les objectifs étaient de :**

- Mesurer le niveau de performance à chaque étape de la qualité de service.
- Connaître l'importance de chaque critère sur la satisfaction globale afin d'établir les priorités d'actions.
- D'établir un bilan des atouts et axes de progrès au sein du patrimoine.

**Premiers résultats :**

La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits) même si elle chute de 4 points par rapport à 2014.





# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## Résultats de l'enquête 2017

### Points forts et points faibles de la SEMIE :

**Axes d'effort prioritaires**

- Rapidité des réponses apportées
- Écoute et la compréhension de la demande
  - Suivi de la demande
  - Propreté du hall d'entrée
- État et la propreté du logement
- Conditions d'entrée dans votre nouveau logement
  - Propreté des parties communes
- Demande d'intervention
  - Propreté des cages d'escalier et du palier
- Traitement du problème signalé
  - Propreté du local à poubelles ou vide-ordures
  - immeuble / résidence
  - Montant des charges

**Axes d'effort secondaires**

- Rapidité de l'intervention
- Qualité de l'intervention
  - Propreté espaces extérieurs
  - Revêtements de sol
- Déroulement de l'état des lieux d'entrée
  - Porte d'entrée
  - Chauffage
  - Menuiseries

**Atouts secondaires**

- Interventions effectuées parties communes
- Fonctionnement équipements résidence
- Fonctionnement des équipements du logement
  - Ascenseur
- Stationnement autour de votre résidence
- Qualité des espaces et services publics dans le quartier
  - Ordures ménagères
  - Boîtes aux lettres
  - Chauffe-eau
  - Robinetterie
  - Accès aux parkings
  - Électricité
  - Éléments sanitaires
- Qualité de vie dans votre quartier
- Services et équipements de proximité
- Informations qui vous ont été données
- Ambiance générale de la tranquillité la sécurité

**Atouts principaux**

- Relations avec votre bailleur
- Propreté de l'ascenseur
- Interventions pannes/dégradations ascenseurs
  - Communication bailleur
- Facilité d'accès au bon interlocuteur
- Respect de la date de rendez-vous
- Fonctionnement équipement espaces extérieurs
  - Interventions pannes/dégradations espaces extérieurs
  - Montant du loyer
  - Logement
  - Éclairage

# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## La démarche qualité de la SEMIE : plan d'action 2021-2026

Tenant compte des résultats de la dernière enquête de satisfaction, la SEMIE a mis en œuvre les actions suivantes :

- Le recrutement d'un technicien complémentaire chargé de la maintenance du patrimoine et de la gestion immobilière. Ses actions sont en outre axées sur le suivi des réclamations locatives ;
- L'adaptation des marchés quadriennaux pour améliorer le suivi (délais, contrôles des prestations, ...) des interventions techniques locatives ;
- La dématérialisation des liens/échanges entre les locataires et la SEMIE ;
- L'amélioration du site INTERNET

La SEMIE s'engage à être vigilante à :

- L'accueil des locataires
- Au traitement de la réclamation
- La relation contractuelle avec les prestataires
- Au contrôle de la propreté
- Aux dispositifs de communication
- Suivre l'évolution des besoins (mutation ou adaptation)
- Aux dispositifs de lutte contre l'impayés

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE  
ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT  
RCS NIORT N° 027 080 076

RELEVÉ DE NOTES  
DE LA REUNION



L'an deux mil vingt et un,  
Le vendredi vingt-neuf janvier,  
A onze heures.

La SEMIE a présenté son projet de Convention d'utilité Sociale (CUS) à la Ville de Niort, son Actionnaire majoritaire.

Il ressort du registre des présences que sont présents :

- Madame Gwenaëlle DUBEE, Directrice Générale des Services Techniques de la Ville de NIORT ;
- Monsieur Stéphane SYLVAIN, Directeur de la Réglementation et de l'Activité Urbaine de la Ville de Niort ;
- Monsieur Nicolas TCHERNIATINE, Directeur Technique de la SEMIE ;
- Madame Nadine COUSIN, DAF SEMIE.

Il est tout d'abord exposé ce qui suit :

Le Conseil d'Administration de la SEMIE, statuant initialement le 21 juin 2017 a décidé d'engager la procédure d'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale à signer entre l'Etat et la SEMIE en application de l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dont il est rappelé ci-dessous les dispositions :

*« les SEM de logement social doivent conclure avec l'Etat, sur la base du plan stratégique de patrimoine mentionné à l'article L. 411-9 du CCH et en tenant compte des PLH, une convention d'utilité sociale d'une durée de six ans, au terme de laquelle elle fait l'objet d'un renouvellement.*

*Cette convention est conclue dans les six mois qui suivent son dépôt.*

*Les EPCI mentionnés au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 du CCH, c'est-à-dire les EPCI tenus de se doter d'un PLH ou dotés d'un quartier prioritaire de la politique de la ville et de la compétence habitat et les départements sont associés à l'élaboration des stipulations des conventions d'utilité sociale relatives aux immeubles situés sur leur territoire, selon les dispositions du décret n° 2017-922 du 9 mai 2017. Ils sont signataires des conventions d'utilité sociale conclues par les organismes qui leur sont rattachés ».*

Préalablement arrêté au 1<sup>er</sup> janvier 2018, la mise en œuvre de cette CUS seconde génération, a été décalée à plusieurs reprises en raison de la richesse de l'actualité législatives visant la refonte du modèle des Organismes de Logement Social (loi de finance 2018, loi Elan,...).

La loi ELAN fixe l'obligation de dépôt d'un projet de CUS avant le 30 juin 2019 sauf pour les bailleurs justifiant d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes.

A l'appui de cette possibilité codifiée à l'article L445-1 du Code de la construction et de l'Habitation la Construction, et compte tenu de son d'adhésion à la Société de Coordination Nationale, la SEMIE a obtenu un report de délai pour le dépôt de sa CUS jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Compte tenu de l'ensemble des évolutions intervenues depuis le 21 juin 2017 et de l'ancienneté de la précédente délibération (plus de 2 ans), le Conseil d'Administration en séance du 06 juillet 2021 a décidé de :

- ***poursuivre la procédure d'élaboration d'une Convention d'Utilité Sociale à signer avec l'Etat ;***
- ***d'associer à l'élaboration de cette Convention d'Utilité Sociale et à sa signature : la Ville de Niort et Communauté d'Agglomération du Niortais,***

A titre d'information, le Conseil Départemental sollicité en juin 2017, conformément à la loi du 25 mars 2009 « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion » complétée par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté » a formulé par courrier reçu en date du 26 Septembre 2017 son souhait de ne pas être signataire de cette convention.

Ce ci exposé, la SEMIE présente son projet de CUS transmis intégralement sous format dématérialisé le 28 janvier 2021, et synthétisé au sein du document annexé aux présentes et comportant :

- l'état de l'occupation sociale de ses immeubles ;
- l'état du service rendu à ses locataires ;
- l'énoncé de sa politique patrimoniale et d'investissement ;
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires ;
- le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;
- un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme,
- les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

Il est précisé que lors des dernières élections des représentants des locataires de décembre 2018, le Conseil d'Administration en séance du 18 décembre 2018 a constaté la carence de représentants des locataires.

A la suite d'échanges, les Représentants de la Ville de NIORT valident le projet présenté par la SEMIE.



# Convention d'Utilité Sociale 2021-2026

Concertation avec la ville de Niort

REUNION DU 29 JANVIER 2021



- 1. Les obligations réglementaires**
- 2. Etat des lieux**
- 3. La politique patrimoniale de l'organisme**
- 4. Engagements en matière de gestion sociale**
- 5. La Politique de l'organisme en matière de qualité de service**

# Les obligations réglementaires

## 01

1. Qu'est ce que la Convention d'Utilité Sociale ?
2. Sur quoi concerter avec les collectivités ?



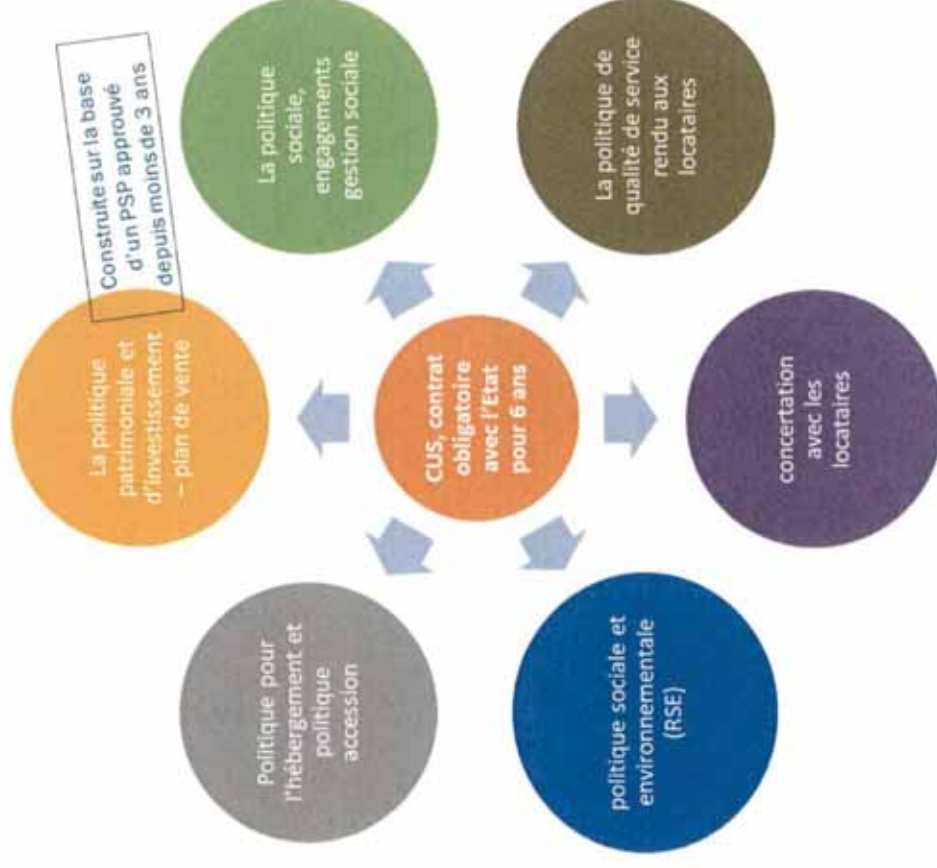
# Qu'est-ce que la Convention d'Utilité Sociale 2021 - 2026 ?

## Un document contractuel

- Un **contrat avec l'Etat** sur 6 ans
- Dont les **EPCI sont signataires : obligatoire pour les collectivités locales de rattachement**, possibles pour les autres
- Vitrine du projet et des ambitions de l'organisme sur **3 sujets principaux** :
  - Les enjeux et actions de développement et d'intervention sur le **patrimoine**
  - Les objectifs et moyens en faveur de la **mixité sociale** et des publics en difficultés
  - Les objectifs et moyens en faveur de la **qualité du service** auprès du locataire

## Un document concerté

- Après des territoires d'implantation de l'organisme : EPCI / EPT et Conseil départemental qu'ils soient signataires ou non
- Après des représentants des locataires :
  - Les états des lieux réglementaires : état des services rendus et occupation sociale du parc
  - Les engagements de politique sociale



## Qu'est-ce que la Convention d'Utilité Sociale 2021 - 2026 ?

### Son contenu

- Des engagements chiffrés et des développements qualitatifs
  - avec des indicateurs passibles de sanctions,
- Construite sur la base d'un PSP approuvé depuis moins de trois ans
- Structurée et contractualisée sous la forme d'engagements,
  - en montrant bien la contribution de l'organisme à l'effort global (contribution au PLH, PDAPLD, ACI, DALO, projets ANRU, ...)
  - et en tenant compte des politiques locales de l'habitat
- Un document stratégique, projet poursuivi par l'organisme dans une logique de progrès



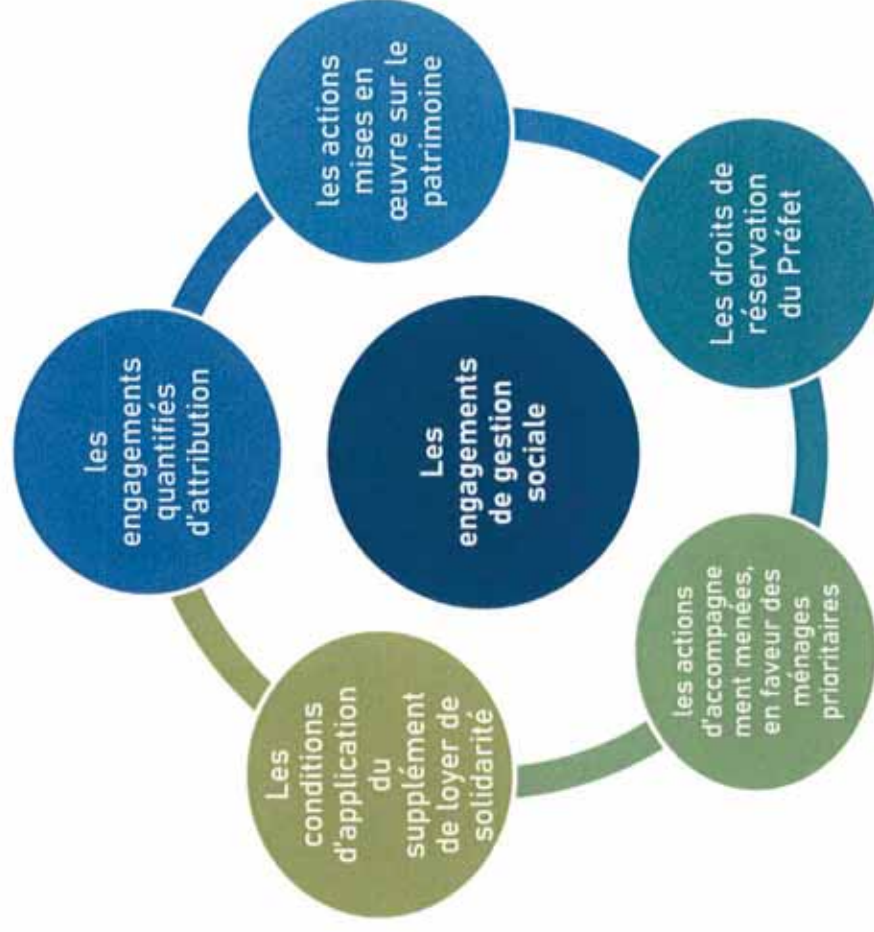
# L'association des collectivités territoriales

L'EPCI tenu de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un QPV, et les départements sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachées

**Ils peuvent décider d'être signataires pour les autres organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire**

- ✓ Ces derniers disposent d'un délai de 2 mois pour signifier s'ils souhaitent être signataires de la CUS de l'organisme à réception de la délibération d'engagement dans la procédure d'élaboration de la CUS
- ✓ A défaut de réponse ou en cas de refus, ces personnes publiques seront associées à l'élaboration de la CUS relative aux immeubles situés sur leur territoire : document état des lieux, orientations stratégiques, programme d'actions à transmettre au moins 1 mois avant la réunion de présentation
- ✓ Autres collectivités : les communes, collectivités et leurs groupements concernés par le plan de mise en vente

**L'absence de signature de la CUS par l'EPCI ou le département ne fait pas obstacle à sa conclusion**



# Etat des lieux

## 02

1. Etat des lieux
2. Etat du service rendu
3. Spécificités patrimoniales en QPV et Hors QPV
4. Occupation sociale

# Etat des lieux

## L'implantation territoriale

La SEMIE gère un patrimoine de **653 logements locatifs sociaux** et **37 logements locatifs en secteur intermédiaire ou privé**. Le **patrimoine de logements familiaux** reste concentré sur la **Ville de Niort**. Seulement 4 logements se situent à Magné.

A côté des logements familiaux, la SEMIE gère :

- 10 locaux commerciaux
- Une maison de retraite de 85 chambres ainsi qu'une maison d'accueil, donné en gestion à l'EHPAD « des Coteaux de Ribray)
- Une résidence universitaire de 90 logements
- Une Halte Garderie
- 2 programmes de panneaux photovoltaïques

0% du patrimoine de l'organisme est situé en Quartier prioritaire de la ville.

### Sur la ville de Niort

- 649 logements locatifs sociaux soit presque 100% du patrimoine de la SEMIE (99,4%)

# Etat des lieux

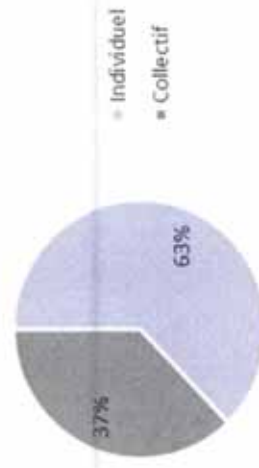
## Principales caractéristiques du patrimoine

- Un parc relativement récent puisque 68% du parc a été construit après 2000
  - Le parc a en moyenne 18,6 ans, donc peu d'enjeux de vieillissement et d'amiante
  - Le parc de 30 ans représente seulement 16% du parc total
- Un rythme de construction autour de 15 logements / an
- Un parc majoritairement individuel avec 63% de logements individuels
- 91 % du parc en financement PLUS/PLA / PLAI
  - Le logement intermédiaire (PLI,PLS) correspond à seulement 6% du parc)

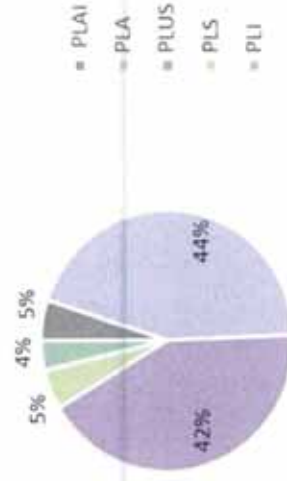
Période de construction (en % des logements)



Répartition de logements collectifs et individuels (hors NR)



Répartition des logements par type de financement



# Etat du service rendu

## Méthode

La cotation de l'attractivité du parc a été réalisée par les collaborateurs à travers différents axes d'analyse :

- **L'axe Attractivité**
  - Apprécié en fonction de la moyenne des loyers, noté sur une échelle de 1 à 4
- **L'axe Performance énergétique**
  - Appréciée par la note DPE Consommation, noté de 1 à 4 en fonction de la nécessité d'une intervention technique
- **L'axe Proximité des Services**
  - Appréciée par sa localisation au regard des services publics, commerces et zones d'emploi
- **L'axe Politique d'Entretien du Patrimoine**
  - Appréciée avec l'ancienneté et les besoins de travaux d'entretien.
- **L'axe Conception**
  - Appréciée par rapport à la taille du logement par rapport à la surface conventionnée

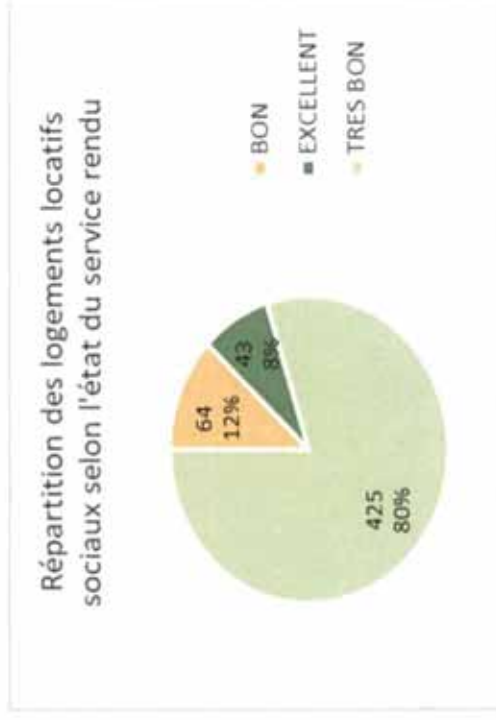
**Le patrimoine a été classé en 4 catégories : « Excellent » (entre 16 et 20/20); « Très Bon » (Entre 11 et 15/20); « Bon » entre 6 et 10/20; « Moyen » entre 0 et 5/20.**

# Etat du service rendu

## Résultats

Le patrimoine de l'organisme est en grande majorité attractif :

- 88 % du parc est évalué comme ayant au moins un « très bon » état du service rendu, dont 15% « d'excellent»
- 12% du parc est estimé comme ayant seulement un « bon » état du service rendu, soit une note moyenne allant de 6 à 10/20
- Aucune résidence avec un état du service rendu « moyen », en cohérence avec la faible ancienneté du parc



	TOTAL	%
Excellent	43	7%
Très bon	425	65%
Bon	64	10%
NR	121	18%
TOTAL	653	100%

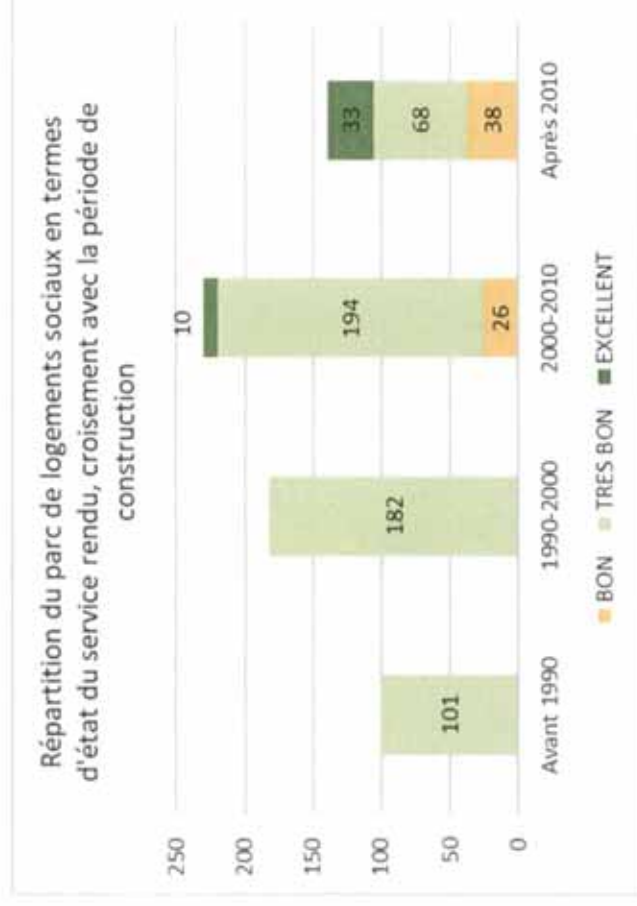


## Etat du service rendu Croisement avec les caractéristiques patrimoniales

Le parc de logements sociaux évalués comme porteurs d'un état de service rendu « excellent » représente 8% du parc  
➤ *À 77%, il s'agit d'un parc de moins de 10 ans.*

Les résidences construites avant les années 2000 présentent toutes un très bon état du service rendu

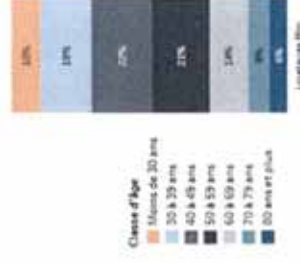
Les logements évalués comme seulement porteurs d'un « bon état du service rendu » ont tous moins de 20 ans, dont 60% de moins de 10 ans



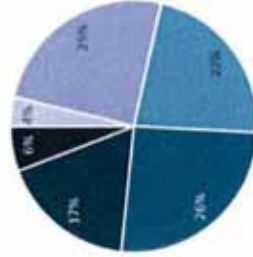
# Occupation sociale

- L'âge des locataires de la SEMIE se structure de manière assez cohérente à l'ensemble du parc social français.
- 29% de moins de 39 ans
- Presque 50% de 40-60 ans
- 23% de plus de 60 ans
- Pas de réel phénomène de vieillissement constaté
- 62 % d'actifs et 13% de retraités
- 14% de chômeurs et la majorité des inactifs allocataires du RSA
- 25% d'emménagés anciens (>10 ans) et 25% d'emménagés récents (>3ans)

Ensemble du parc social français - 2020

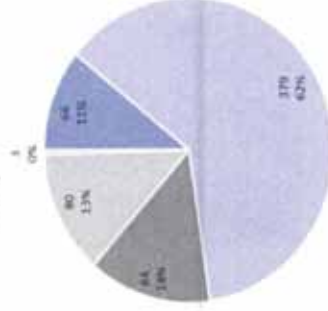


Répartition des âges des titulaires du bail (Hors NR)



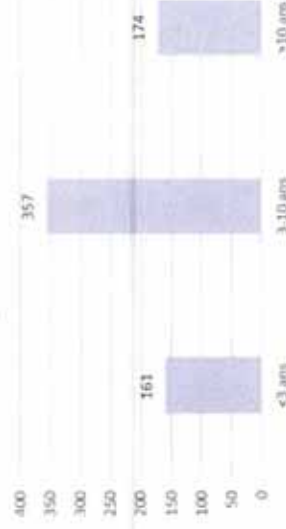
• < 35 ans  
 • 35-39 ans  
 • 40-49 ans  
 • 50-59 ans  
 • 60-69 ans  
 • 75 ans et +

Situation professionnelle des titulaires de bail - Hors NR (DPS 2018)



• Inactifs  
 • Actifs  
 • Chômeurs  
 • Retraité  
 • Embarqués

Ancienneté des ménages du parc de logements de la SEMIE



# La politique patrimoniale de l'organisme

## 03

1. Le développement de l'offre neuve
2. La politique énergétique
3. La mise en accessibilité des logements
4. Le plan de vente aux occupants

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le développement de l'offre neuve

La SEMIE de Niort produit en moyenne entre 10 et 15 logements par an. Dans ses engagements et missions, la SEMIE s'engage à contribuer à la dynamique locale en participant à l'effort de construction.

La programmation déjà établie est la suivante :

- Programme 062 - Gardoux 4 : 5 LLS (5 PLUS ou PLS), programmé en 2021 / 2022, livré en 2024
- Programme 063 - Les Allées de la Verrerie / Projet Mélioris : 20 LLS (4 PLUS / 6 PLAI / 10 PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- Programme NC - Les Allées de la Verrerie / Projet SEMIE : 12 LLS (12 PLUS ou PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- Programme 064 - Colline St André : 10 LLS (10 PLUS), programmé en 2021, livré en 2023
- Programme 065 - Fief de la Paillée 4 : 24 LLS (12 PLAI et 12 PLUS), programmé en 2020, livré en 2023
- Programme 066 - Résidence Habitat Jeunes de Niort : 165 LLS (165 PLAI), programmé en 2021, livré en août 2023
- Programme 067 - Les Garennes à Echiré : 10 LLS (5 PLAI et 5 PLUS), programmé en 2021, livré fin 2023

	SUR NIORT		HORS NIORT		%
	DETAIL	TOTAL	DETAIL	TOTAL	
PLAI	6 + 12 + 165	183	5	5	188/246 = 76.42%
PLUS	5 + 4 + 12 + 10 + 12	43	5	5	48/246 = 19.52%
PLS	10	10	0	0	10/246 = 4.06%
<b>TOTAL</b>		236 LLS		10 LLS	

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le développement de l'offre neuve

L'objectif de développement de l'offre est fixé à **27 logements locatifs** par an en moyenne sur la **première période considérée par la présente Convention d'Utilité Sociale (2021-2023), dont 23 sur la ville de Niort**. La résidence Habitat Jeune, composée de 165 logements n'est pas comptabilisée dans cette programmation, dans la mesure où bien que propriétaire, la SEMIE la donnera en gestion à une structure adhoc.

Sur la deuxième période, les objectifs sont plus conservateurs après une période de forte intensité en termes de livraison. **Sur 2024-2026, la SEMIE s'engage à produire 10 logements par an.**

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.

Quartiers et financements	SUR NIORT		HORS NIORT	
	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019		Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	
PLAI	12 36,36%	0 0,00%	6+12 (28,4%)	5 15
PLUS	11 33,33%	0 0,00%	5 + 4 + 12 + 10 + 12 (59,25%)	5 15
PLS	10 30,30%	0 0,00%	10 (12,34%)	0 0
% hors OPV	100%		71 (87,65%)	10 30
% hors RU				

(\*) hors RHJ

(\*\*) sur Echiré

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le développement de l'offre neuve

- La SEMIE a dans son parc 2 résidences spécifiques :
  - 1 maison de retraite de 85 chambres (capacité 89 lits) ainsi qu'une maison d'accueil ; construites en 2020, l'ensemble est donné en gestion à l'Etablissement Public Communal Médicosocial EHPAD « Les Portes du Marais »
  - 1 Résidence Etudiante, livrée en 2015, de 90 Logements donnée en gestion au CROUS de Poitiers.

La SEMIE Niort a été retenue par la Communauté d'Agglomération du Niortais, dans le cadre d'un appel à projet, en qualité de maître d'ouvrage pour le projet d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements. Pour ce projet, la SEMIE travaille en lien avec la CAN et l'Association la Colline en charge de la gestion des foyers de jeunes travailleurs. A la date de réalisation de cette CUS, le projet en est au stade de l'étude de faisabilité et le concours de maîtrise d'œuvre est actuellement en cours (remise des 3 esquisses par les 3 candidats le 19/02/21).

# La politique patrimoniale de l'organisme

## La politique énergétique

La SEMIE prévoit de réaliser d'ici 2030 au plus tard, 3 programmes de travaux de réhabilitation thermique des programmes suivants :

- Programme 014 (les Brizeaux 4 – Condamine) : 34 logts, étiquette énergétique DPE « E »
- Programme 018 (les Gardoux 1) : 22 logts individuels, étiquette énergétique DPE « F »
- Programme 027 (la Mineraie) : 17 logts individuels, étiquette énergétique DPE « F »

**Soit un programme de réhabilitation lourde tous les 3 ans**

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année

Références	Engagements annuels, en nombre												
	2021		2022		2023		2024		2025		2026		
	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	Sur Niort	Hors Niort	
Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	0	0	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026
39	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	17	0	0
Ville de Niort													

(\*) Les Gardoux

(\*\*) La Mineraie

# La politique patrimoniale de l'organisme

## La mise en accessibilité des logements

Aujourd'hui, 50% du parc de la SEMIE n'est pas adaptable aux PMR. Parmi les 50% restants, 13% du parc est adapté et 37% adaptable, soit 307 logements.

- La CAN a établi le 11 décembre 2020 un recensement des logements PMR sur le parc de la SEMIE (65 logements sont identifiés et cartographiés sur l'agglomération). Il est donc envisageable d'adapter un logement par an sur l'ensemble du parc locatif social, représentant donc 1 logt / 653, soit 0.15% (en fonction des demandes recensées).
- Le seul patrimoine de la SEMIE en dehors de Niort(Magné) n'est pas adaptable

**SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.**

	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année 2019	Engagements annuels, en %					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ville de Niort	10%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
En nb / an	65 LLS	1	1	1	1	1	1



# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le plan de vente aux occupants

Dans le cadre des engagements pris au titre de sa CUS première génération, la SEMIE n'a pas envisagé de vendre ni de démolir des logements, en raison de la jeunesse de son patrimoine (12 ans moyenne d'âge à l'époque) et de ses objectifs de croissance. Aujourd'hui, la SEMIE réfléchit à une politique de cession de son patrimoine sur les deux pans de son activité (agrée et secteur libre) et en lien avec sa politique d'entretien. Toutefois, cette politique de cession restera adaptée à la taille et à la moyenne d'âge de ce dernier (18 ans).

**Un projet de politique de cession de patrimoine** a été présenté en Comité de Direction interne SEMIE le 08 11 2019, mais n'a pas été approuvé à ce jour. Il sera finalisé avec la nouvelle gouvernance consécutive au scrutin municipal de mars 2020, notamment le Directeur Général dont l'arrivée est prévue fin mars 2021.

Le rythme des cessions est fixé prévisionnellement à 2 par an dont 1 pour le secteur agréé. Elles concerneraient uniquement de la maison individuelle pour éviter la gestion de copropriétés.

# La politique patrimoniale de l'organisme

## Le plan de vente aux occupants

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.						
	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020	Engagements annuels, en % de logements en commercialisation				
		Au 31 décembre 2021				
		0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
Ville de Niort	0%	1	1	1	1	1
	0	1	1	1	1	1

# Engagements en matière de gestion sociale

## 04

1. Rappel des obligations réglementaires en matière d'attribution
2. Déclinaison des engagements en matière de gestion sociale

# Engagements en matière de gestion sociale

## Les enjeux réglementaires d'attributions

- Les dispositions de la LEC et notamment les objectifs d'attribution aux publics et aux ménages relevant du 1er quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles en dehors des QPV sont maintenues dans le cadre de la loi ELAN avec des ajustements :
  - Le taux de **25% d'attributions annuelles (suivies de baux signés) en dehors des QPV aux ménages du 1<sup>er</sup> quartile des demandeurs les plus pauvres ne peut plus être modulé à la baisse**
  - Il peut être adapté à la hausse uniquement dans le cadre des CIL
  - Constat du montant du 1er quartile de ressources des demandeurs de l'EPCI par arrêté ministériel (et non plus préfectoral)
- Au moins 50% des attributions en QPV à des ménages des 2ème, 3ème et 4ème quartile
  - Obligation figurant dans la loi ELAN
  - Adaptation possible uniquement à la hausse du taux dans le cadre des CIL
- Engagements de l'organisme pour le développement de partenariats pour l'accueil des ménages DALO et ménages prioritaires à l'attribution

# Engagements en matière de gestion sociale

## Les enjeux réglementaires d'attributions

### Ces mesures s'appliquent à tous les réservataires

- Collectivités locales et Action Logement, doivent réserver 25% des attributions sur leur contingent à des publics ayant une décision favorable au titre du DALO, relevant des accords collectifs et des prioritaires du CCH.

Sur tout le territoire	Sur le territoire EPCI
<p>Publics prioritaires</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 25 % Contingent Préfecture</li><li>• 25 % Collectivité Locale</li><li>• 25 % Action Logement</li><li>• 25 % Attribution directe</li></ul> <p>Suivi des objectifs par réservataires ⇒ Chaque réservataire est responsable de ses objectifs</p>	<ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> Hors QPV (baux signés)</li><li>• 25 % 1<sup>er</sup> quartile ou RU</li><li><input type="checkbox"/> En QPV (décisions de la CAL)</li><li>• Au moins 50 % des 3 autres quartiles</li></ul>

# Engagements en matière de gestion sociale

## Les engagements d'attribution

### Dispositions générales

Les engagements quantifiés d'attribution :

- aux publics prioritaires,
- aux publics du 1er quartile ou relogés dans le cadre du RU, les orientations définies par les EPCI en faveur de la mixité et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution

- Ces engagements sont traduits dans des tableaux d'indicateurs joints à la Convention d'Utilité Sociale.
- Dans l'attente des CIA, le taux d'objectif est de 25%
- Cet objectif sera ajusté à la conclusion des CIA



## La politique sociale de l'organisme

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ville de Niort	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%



## La politique sociale de l'organisme

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

	Engagements annuels, en %					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ville de Niort	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	% total					

## La politique sociale de l'organisme

Conformément à la législation, la SEMIE s'engage à accorder une priorité au relogement des propositions faites par le Préfecture dédiées aux ménages éligibles au DALO. Elle tient toutefois à préciser que la SEMIE répond aux sollicitations relativement modestes sur le département, cependant elle constate de nombreux refus. A ce titre, sur les trois sollicitations reçues au titre de 2020, la SEMIE constate, cinq refus sur les cinq propositions (dont deux refus successifs pour deux même personnes) faites à des personnes relevant du DALO dont certaines sur des logements individuels neufs.

**PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.**

	Engagements annuels, en %					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>En nombre</b>	3	3	3	4	4	4
<b>% total (83,33* attributions / an en moyenne)</b>	3,6%	3,6%	3,6%	4,8%	4,8%	4,8%
<b>CA du Niortais</b>	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Dont % hors QPV</b>						

\* Moyenne des attributions sur les 3 dernières années

# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## 05

1. Résultats de l'enquête locataire
2. Les actions en matière de qualité de service
3. Les engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale

# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## Résultats de l'enquête 2017

*Cette enquête de satisfaction a été menée :*

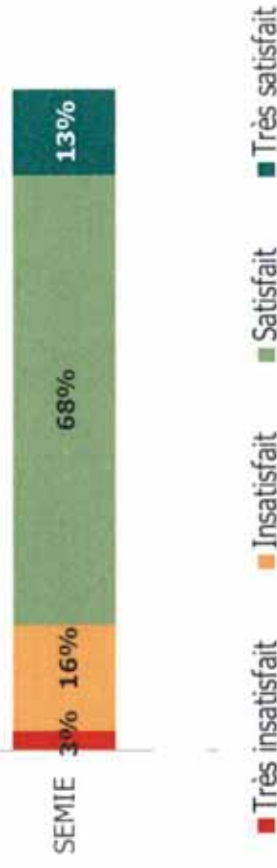
- Par Market Audit
- En association avec à 12 organismes autour de l'AROSH Poitou-Charonne
- Par téléphone auprès d'un échantillon de 200 locataires

**Les objectifs étaient de :**

- Mesurer le niveau de performance à chaque étape de la qualité de service.
- Connaître l'importance de chaque critère sur la satisfaction globale afin d'établir les priorités d'actions.
- D'établir un bilan des atouts et axes de progrès au sein du patrimoine.

**Premiers résultats :**

La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits) même si elle chute de 4 points par rapport à 2014.



# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## Résultats de l'enquête 2017

### Points forts et points faibles de la SEMIE :

#### Axes d'effort prioritaires

- Rapidité des réponses apportées
- Écoute et la compréhension de la demande
  - Suivi de la demande
  - Propreté du hall d'entrées
- État et la propreté du logement
- Conditions d'entrée dans votre nouveau logement
- Propreté des parties communes
- Demande d'intervention
- Propreté des cages d'escalier et du palier
- Traitement du problème signalé
- Propreté du local à poubelles ou vide-ordures
- Immuable / résidence
- Montant des charges

#### Axes d'effort secondaires

- Rapidité de l'intervention
- Qualité de l'intervention
- Propreté espaces extérieurs
- Revêtements de sol
- Déroulement de l'état des lieux d'entrée
- Porte d'entrée
- Chauffage
- Menuiseries

#### Atouts secondaires

- Interventions effectuées parties communes
- Fonctionnement équipements résidence
- Fonctionnement des équipements du logement
- Stationnement autour de votre résidence
- Ascenseur
- Ordures ménagères
- Qualité des espaces et services publics dans le quartier
- Chauffe-eau
- Boîtes aux lettres
- Robetterie
- Accès aux parkings
- Électricité
- Éléments sanitaires
- Qualité de vie dans votre quartier
- Services et équipements de proximité
- Informations qui vous ont été données
- Ambiance générale de la tranquillité la sécurité

#### Atouts principaux

- Relations avec votre bailleur
- Propreté de l'ascenseur
- Interventions pannes/dégradations ascenseurs
- Communication bailleur
- Facilité d'accès au bon interlocuteur
- Respect de la date de rendez-vous
- Fonctionnement équipement espaces extérieurs
- Interventions pannes/dégradations espaces extérieurs
- Montant du loyer
- Logement
- Éclairage

# Politique de l'organisme en matière de qualité de service

## La démarche qualité de la SEMIE : plan d'action 2021-2026

Tenant compte des résultats de la dernière enquête de satisfaction, la SEMIE a mis en œuvre les actions suivantes :

- Le recrutement d'un technicien complémentaire chargé de la maintenance du patrimoine et de la gestion immobilière. Ses actions sont en outre axées sur le suivi des réclamations locatives ;
- L'adaptation des marchés quadriennaux pour améliorer le suivi (délais, contrôles des prestations, ...) des interventions techniques locatives ;
- La dématérialisation des liens/échanges entre les locataires et la SEMIE ;
- L'amélioration du site INTERNET

La SEMIE s'engage à être vigilante à :

- L'accueil des locataires
- Au traitement de la réclamation
- La relation contractuelle avec les prestataires
- Au contrôle de la propreté
- Aux dispositifs de communication
- Suivre l'évolution des besoins (mutation ou adaptation)
- Aux dispositifs de lutte contre l'impayés

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**





PLAN PLURIANNUUEL mi 2020 mi 2032

Date: 25/06/2019
Plan: PAF 1206 de 2012 à 2032 PAF mi 2020 mi 2032 validé par CA du 05/07/2020

Main table with 15 columns: Description, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, TOTAL. Rows include various categories like '0001 TRAVAUX CONCOUREUX - TRAVAUX CONCOUREUX - AMONT', '0002 TRAVAUX CONCOUREUX - TRAVAUX CONCOUREUX - TRONC CONCOUREUX - AMONT', etc.

Summary table with 15 columns: Description, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, TOTAL. Rows include '0001 TRAVAUX CONCOUREUX - TRAVAUX CONCOUREUX - AMONT', '0002 TRAVAUX CONCOUREUX - TRAVAUX CONCOUREUX - TRONC CONCOUREUX - AMONT', etc.













Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort

10 rue Victor Schoelcher - 79000 Niort

semie-niort@semie-niort.fr

SEMIE de Niort

Politique d'accèsion  
sociale et cession du  
patrimoine de la SEMIE

---

Plan de mise vente

MAI 2021

## Politique d'accès sociale et cession du patrimoine de la SEMIE

La SEMIE, Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort, dont le siège social est à l'hôtel de Ville de Niort (79) et les bureaux au 10 rue Victor Schoelcher à Niort (79), ayant pour Président Monsieur Jérôme Baloge, représentée par Monsieur Cyril Gillard, agissant en qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée « la SEMIE »,

Ou « le bailleur »,

Ou « l'organisme »,

Ou « le vendeur »,

Ou « la société »



# SOMMAIRE

---

<b>Procédure et Plan de vente .....</b>	<b>1</b>
<b>ARTICLE 1 – PRESENTATION DU CONTEXTE.....</b>	<b>5</b>
1-1 Vente de logements locatifs de la SEMIE à des personnes physiques .....	5
1-2 Vente aux locataires dans le cadre de la relance de l’accession sociale .....	5
<b>ARTICLE 2 – LES ENJEUX DE LA VENTE.....</b>	<b>6</b>
2-1 Pour la collectivité locale.....	6
2-2 Pour l’accédant .....	7
2-3 Pour la SEMIE de Niort.....	8
<b>ARTICLE 3 – LES ENJEUX DE LA VENTE.....</b>	<b>9</b>
3-1 Le financement de la production neuve ou de la réintervention sur le parc existant .....	9
3-2 La finalisation du parcours résidentiel et la mixité des quartiers .....	9
<b>ARTICLE 4 – LE PROCESSUS DE VENTE.....</b>	<b>10</b>
4-1 L’origine de la vente à l’initiative du locataire .....	10
4-2 A l’initiative du propriétaire.....	10
<b>ARTICLE 5 – STRATEGIE DE DETERMINATION DES PRODUITS A VENDRE.....</b>	<b>11</b>
5-1 Un plan de vente inscrit dans une politique de stratégie patrimoniale .....	11
<b>ARTICLE 6 – LE MONTAGE DE LA VENTE.....</b>	<b>12</b>
6-1 Les montages préalables.....	12
6-2 Faisabilité sociale .....	12
6-3 Faisabilité commerciale .....	12
6-4 Faisabilité technique.....	13
6-5 Faisabilité financière .....	13
6-6 Faisabilité juridique et administrative .....	13
<b>ARTICLE 7 – LA DETERMINATION DU PRIX DE VENTE.....</b>	<b>14</b>
7-1 La spécificité du prix de vente .....	14
7-2 Analyse des prix.....	15
7-3 Au titre des capacités financières des locataires .....	15
<b>ARTICLE 8 – POINTS DE VIGILANCE.....</b>	<b>16</b>
8-1 Evaluation des domaines (facultatif).....	16
8-2 Solvabilité des locataires.....	16
<b>ARTICLE 9 – LA VENTE.....</b>	<b>17</b>
9-1 Information sur l’état de l’immeuble et sur les travaux .....	17
<b>ARTICLE 10 – LE MONTAGE TECHNIQUE ET LA SIGNATURE DES ACTES.....</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE 11 – LA SECURISATION DE L’ACHAT PAR L’ACCEDANT.....</b>	<b>18</b>
11-1 La rétractation.....	18

11-2 La sécurisation de l'achat .....	18
11-3 L'assurance revente .....	18
11-4 La garantie de rachat par l'organisme vendeur .....	19
11-5 La garantie de relogement .....	19
<b>ARTICLE 12 – L'APRES VENTE.....</b>	<b>19</b>
12-1 La Copropriété .....	19
<b>ARTICLE 13 – AFFECTATION DES SOMMES PERCUES (PRODUIT DE LA VENTE) .....</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXE 1 – PROCESSUS DE VENTE .....</b>	<b>22</b>
<b>ANNEXE 2 – DOCUMENTS NECESSAIRES AU LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION .....</b>	<b>24</b>
<b>ANNEXE 3 – FICHE JURIDIQUE.....</b>	<b>25</b>
<b>ANNEXE 4 – LISTE DES LOGEMENTS CESSIBLES (PATRIMOINE IDENTIFIE).....</b>	<b>28</b>

## 1-1 Vente de logements locatifs de la SEMIE à des personnes physiques

Ce document présente les points-clés et les axes de la politique de cession du patrimoine faisant partie intégrante de la Convention d'Utilité Sociale.

La stratégie de la société répond à l'application du cadre juridique et réglementaire de la vente de logements sociaux. Les méthodes et outils présentés détaillent les différentes phases du processus.

## 1-2 Vente aux locataires dans le cadre de la relance de l'accèsion sociale

La vente des logements locatifs sociaux constitue un des volets de l'accèsion sociale à la propriété. Les dispositifs de la Loi ELAN et de son décret d'application (Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) relatif à la mise en œuvre du volet logement du plan de cohésion sociale, souligne l'intérêt d'un accroissement des ventes aux locataires.

La politique de vente de la SEMIE de Niort doit être une composante de son plan stratégique de patrimoine et du conventionnement global en étroite concertation avec les collectivités territoriales et les services de l'Etat et en cohérence avec les programmes locaux de l'habitat.

L'objectif de mise en vente de la SEMIE s'inscrit dans l'optimisation des parcours résidentiels des locataires ayant droit.

Le plan de mise en vente de la SEMIE de Niort s'inscrit comme un segment à part entière de son activité et a vocation à répondre à son objet social : vocation sociale, vocation économique, vocation patrimoniale, vocation d'aménagement du territoire.

L'objectif de la SEMIE est de maintenir un parc de logement performant, tout en maintenant une production soutenue de logements sociaux en réponses aux enjeux territoriaux. La stratégie de vente se dessine sous une forme active aux fins de pouvoir investir dans de nouvelles opérations ciblées en réponses aux attendus de la politique locale sur son champ d'intervention, à savoir la Ville de Niort et son Agglomération (40 communes) :

- o L'accèsion sociale est un des segments des politiques locales de l'habitat et s'inscrit donc pleinement dans la mise en œuvre territorialisée du conventionnement global auquel les organismes dont la SEMIE se sont engagés ;
- o La vente constitue une offre d'accèsion triplement sociale : par ses prix ; par l'aide aux acquéreurs avec des ressources modestes ; par la sécurisation induite à l'acquéreur ;
- o La vente est négociée avec les locataires occupants ; elle constitue pour eux une opportunité et jamais une obligation ;
- o La vente permet de maintenir, voire de développer une mixité sociale dans des ensembles construits (de statuts et de clientèles) ;
- o La vente dégage des ressources réinvestissables dans les stratégies de développement de la société : performance, accroissement et diversification de l'offre locative, renouvellement urbain, réhabilitation et adaptation du parc...

## 2-1 Pour la collectivité locale

Si l'initiative de la vente relève de la responsabilité des bailleurs, de facto de la SEMIE, elle concerne aussi fortement les collectivités locales puisque non seulement elle a des conséquences directes sur la mixité et la diversité urbaines mais aussi, plus généralement, elle représente un des segments d'une offre diversifiée d'habitat social.

### La stabilité et la mixité sociale

La propriété est souvent envisagée comme un élément de stabilité sociale et comme le moyen d'une plus forte implication des habitants dans la vie du quartier, voire de la cité. La diversité des statuts d'occupation dans un même quartier est un facteur de mixité sociale et peut être un élément favorable à la requalification urbaine de celui-ci.

Cette mixité sociale peut être développée, soit par l'accession dans des quartiers que l'on souhaite requalifier, soit par l'acquisition par des ménages modestes de logements locatifs sociaux dans des zones géographiques dont ils sont exclus par le niveau des prix.

L'accession sociale par le biais de la vente de logements du parc immobilier de la SEMIE aux occupants est définie sur des critères de cohérence, de qualité des ensembles bâtis, sur l'analyse de l'attractivité des opérations ; elle peut concourir à enrayer le phénomène de "fuite forcée" des ménages vers la périphérie que l'on observe dans bon nombre d'agglomérations. Le maintien de ménages devenus accédants dans les villes centres ou quartiers en périphérie du centre-ville permet à la fois d'en maintenir l'attractivité urbaine (maintien des commerces et des équipements), d'enrayer les risques d'appauvrissement et d'y conserver les ressources fiscales générées par la TFPB et la taxe d'habitation.

La ville de Niort est en dehors des communes concernées par l'article 55 de la Loi SRU où la vente ne pourrait être favorisée qu'à la condition d'une production largement plus importante d'une offre locative nouvelle, la collectivité locale est plutôt favorable à la vente aux locataires du fait de l'apport de mixité dans les quartiers. Et c'est aussi un moyen de fixer les populations dans la commune. Néanmoins, la SEMIE s'engage à investir dans des nouvelles opérations d'aménagement et de logement où le volet de la mixité sociale sera un des critères principaux.

Au niveau des réemplois de fonds :

- Sur la ville de Niort, la SEMIE privilégiera les montages d'opérations mixtes intégrant la production conjointe de logements à vocation spécifique (logement étudiant, jeune travailleur, sénior) et veillera à maintenir une offre d'accession libre de qualité à des ménages modestes (accession libre). Le sujet de la mixité sociale sera au cœur des projets de la SEMIE, en réponse à la définition des besoins décrits dans le projet du PLH 2022-2027 : implantation des familles, réponses adaptées à l'accroissement des besoins en termes de familles monoparentales, la population d'étudiants, vieillissement de la population... tout en répondant aux besoins des ménages les plus modestes.
- Au niveau de l'agglomération, la SEMIE s'engage dans un vaste programme de référencement aux fins d'accompagner les communes sur la définition de production d'opérations adaptées. La SEMIE se concentrera sur les communes où les besoins en logements sociaux sont explicites et avérés. De la même manière, les productions spécifiques seront privilégiées pour répondre aux enjeux du territoire.
- La SEMIE se voudra également plus volontariste dans la programmation d'opération en accession sociale directe, notamment par la mise en œuvre de programme intégrant des montages avec les aides à l'acquisition : PSLA, BRS, Société Civile Immobilière d'Accession Progressive à la Propriété...
- Dans tous les cas, la SEMIE s'engage à maintenir la règle du 1 pour 1, c'est-à-dire qu'elle produira minima un logement à vocation sociale pour tout logement cédé.

## **Recommandations**

Dans tous les cas, la SEMIE consultera en amont les collectivités locales (en plus du dispositif réglementaire), pour définir un plan stratégique de production de ses projets.

Sur le volet du plan de cession de son patrimoine, la SEMIE s'engage à apporter toutes les clarifications nécessaires sur l'avancée de sa stratégie de cession (garantie des prêts, réservation de logements, exigence de contreparties sur l'investissement, accompagnement et sécurisation des acquéreurs).

Conformément à l'article L. 443-7 du Code de la construction et de l'habitation, la SEMIE tiendra annuellement un rapport spécial faisant état de l'avancée des cessions de son patrimoine aux fins de garantir le maintien des indices qualitatifs et quantitatifs de son parc locatif. Dans l'extension de ses obligations vis-à-vis de son Conseil d'Administration, la SEMIE s'engage à apporter ces rapports, perspectives de productions actualisées annuellement par-devant la collectivité locale ainsi qu'au niveau du représentant de l'état.

## **2-2 Pour l'accédant**

### **La constitution d'un patrimoine**

L'accession à la propriété correspond à une aspiration de beaucoup de ménages. Le logement demeure un bien fondamental, qui est à la fois le principal actif patrimonial des ménages ainsi que l'un des biens les plus importants de leur vie sociale.

L'achat de leur logement est la concrétisation de l'attachement matériel du locataire à son habitat. Le prix attractif est souvent incitatif, de même que la charge de remboursement de l'emprunt (taux d'effort équivalent ou légèrement supérieur à celui d'un loyer).

Pour la plupart des locataires, devenir propriétaire répond d'abord au souci de ne plus payer un loyer "à fonds perdus". L'acquisition d'un logement est l'étape ultime d'un parcours résidentiel.

En cas de revente (dont le prix est encadré dans certains cas), la plus-value réalisée est considérée comme une "cagnotte" pour l'achat d'un prochain logement, inscrivant le locataire dans un statut de propriétaire lui permettant de valoriser un patrimoine et d'avoir différentes options de projets patrimonial dans le futur. Fréquemment l'acquisition peut s'apparenter également à une forme "d'assurance-retraite". Des motivations plus personnelles pèsent également dans le choix d'achat (possibilité d'aménager le logement, fort attachement au cadre de vie).

Aujourd'hui, dans un contexte de soutien par les pouvoirs publics, d'autant plus renforcé par des dispositifs d'aides locales, l'accession à la propriété des populations modestes constitue une thématique forte d'implication en termes de réponses par les bailleurs sociaux. Pour ces ménages actuellement locataires, l'accession sociale est un des premiers outils de constitution d'un patrimoine en ouvrant cette possibilité à des ménages qui en sont aujourd'hui en marge d'un parcours d'accession classique. La motivation à l'achat relève d'une culture de réussite sociale anthropologique, notamment liée à la notion de transmettre un bien patrimonial à ses descendants et de d'inscrire dans la durée son lieu de vie, comme élément de stabilité, l'un des premiers critères du bien-être dans la notion du vivre-ensemble.

### **La valorisation sociale de l'occupant**

Le changement de statut d'occupant-locataire à celui de propriétaire, lui renvoie une image sociale valorisante lui permettant une meilleure implication dans la vie sociale de la résidence, du quartier et de la commune.

## Éléments de contexte

L'accession sociale est encouragée par le niveau bas des taux d'intérêt. Compte tenu des faibles taux, il est plus facile de financer l'acquisition d'un logement dans la conjoncture actuelle. De plus, de nombreuses initiatives d'incitation et d'aides, tant au niveau national qu'au niveau local, permettent à des familles aux revenus modestes de devenir propriétaires.

L'objectif de la SEMIE est de mettre en place et en œuvre un dispositif d'accompagnement complet afin d'aider les personnes qui disposent de revenus modestes, et en particulier, les locataires du parc social.

## **2-3 Pour la SEMIE de Niort**

La vente de logements de la SEMIE constitue un levier substantiel de la gestion prévisionnelle du parc participant à sa stratégie patrimoniale.

Cette stratégie s'inscrit dans une approche globale : réponse à l'évolution des mentalités, des modes de vie et des aspirations à un parcours résidentiel des ménages à ressources modestes ; réponse à l'évolution constante des conditions économiques et sociales dans lesquelles se renouvelle et se diversifie l'activité de la SEMIE.

Elle ne vise pas seulement la pérennité du patrimoine mais également sa valorisation en vue d'une exploitation caractérisée par sa valeur ajoutée sociale et par sa rentabilité. La SEMIE se doit d'optimiser la gestion de l'existant pour maintenir le seuil d'activité compatible avec ses moyens financiers, sa capacité d'autofinancement et sa politique sociale d'aide à l'accession à la propriété.

La démarche de vente est à considérer comme un acte courant de gestion dans le cadre d'une stratégie du patrimoine.

La vente confronte la stratégie patrimoniale avec le choix de politique locale qui visent à répondre à des besoins individuels (développement d'accession à la propriété) et collectifs (mixité des statuts d'occupation, redistribution du logement locatif social sur un territoire, stabilité des populations, etc.).

L'analyse de ces objectifs (sociaux, financiers et patrimoniaux) et de leurs croisements permet de mettre en place une stratégie de vente adaptée aux priorités fixées par la SEMIE et aux moyens que l'on entend mettre en œuvre pour les atteindre.

Parmi les motivations pouvant conduire le bailleur à vendre une partie des logements locatifs de leur parc, la définition du rôle qu'entend jouer la SEMIE sur son territoire en termes d'adaptation de son activité en réponse aux données sociales et économiques, les volontés d'une politique locale de l'habitat, impose que sa stratégie lui permette de répondre à son statut d'opérateur en aménagement du territoire.

Il en ressort que son parc doit être en perpétuel renouvellement et adaptation d'une part, d'avoir la capacité de pouvoir porter des opérations d'envergure d'autre part.

## Le renouvellement de l'offre

Par la vente d'une partie de son parc ancien et le réinvestissement sur un patrimoine neuf, la SEMIE contribuera au renouvellement et à la redéfinition de son parc.

La vente de logements peut s'inscrire également dans une stratégie de rééquilibrage constitué et de diversification de l'offre. La SEMIE pourra chercher à rééquilibrer son patrimoine, en cherchant à réduire par exemple le poids de logements de petite taille de son parc, ou bien encore celui de logements situés en périphérie par rapport au centre-ville. Au même titre que l'accession sociale, la vente des logements locatifs contribue à modifier l'offre dans un quartier.

Le renouvellement de l'offre relève de la responsabilité de la SEMIE, mais il concerne fortement les collectivités locales car la manière dont s'effectuera ce renouvellement aura des conséquences directes sur la mixité et la diversité. Il appartient donc que la SEMIE engage un travail de consultation et d'études permettant de répondre au plus près aux perspectives et enjeux territoriaux.

Dans certains programmes un choix de mise en vente partielle pourra être l'occasion d'un profond réinvestissement sur l'existant pour en améliorer la qualité et l'attractivité.

### **Point de vigilance**

Il convient de ne pas mettre en vente des logements de qualité insuffisante sans travaux préalables (ou tout au moins leur programmation à 5 ans). La politique du plan de mise en vente de la SEMIE veut écarter tout risque de "piéger" à long terme des acquéreurs qui auraient à supporter des charges de importantes.

En minoration de ce point, il est ici rappelé que la SEMIE possède un parc globalement très bien entretenu et en bonne état. Seront tout de même adaptés tous les travaux de renouvellement de composants dont les provisions sont consignées et prêtes à engager à court / moyen terme.

## ARTICLE 3 – LES ENJEUX DE LA VENTE

### **3-1 Le financement de la production neuve ou de la réintervention sur le parc existant**

La vente de logements d'une partie du parc immobilier de la SEMIE répond à une stratégie financière permettant d'assurer développement et renouvellement du parc.

D'une façon globale, la SEMIE se doit de dégager des fonds propres pour assurer le développement et/ou le renouvellement de son parc, au-delà de la seule question d'une éventuelle augmentation de capital.

Mécaniquement, les excédents des ventes (produit de la vente minorée de la part de prêt restant à rembourser) permettent de réinvestir dans de nouvelles opérations.

La SEMIE s'engage à respecter l'article L.443-13 du CCH et même au-delà, 50% des produits de ventes à minima seront engagés dans la production de nouveaux logements sociaux ou spécifiques (conventionnés).

La vente d'une partie de son parc locatif pour la SEMIE est donc un moyen autarcique de rétablir une capacité d'autofinancement. La vente s'inscrit ainsi dans une politique générale de gestion du patrimoine et ne peut par conséquent s'assimiler à un dessaisissement d'une partie de celui-ci.

### **3-2 La finalisation du parcours résidentiel et la mixité des quartiers**

La vente permet d'accroître les possibilités de parcours résidentiels de la clientèle sociale et de les établir durablement dans un quartier.

### **Fidélisation des habitants**

Dans certains cas, on observe un phénomène d'appropriation des logements par les locataires qui ont investi leurs logements en réalisant des travaux, généralement plus encore dans l'habitat individuel que dans l'habitat collectif.

Cette appropriation a responsabilisé les locataires en leur inculquant l'idée d'entretien et d'amélioration du logement et de leur environnement et la vente peut répondre à une attente réelle. C'est alors le moyen, tout en répondant au souhait du locataire de devenir accédant, de finaliser proactivement et positivement une relation entre le locataire et le bailleur. L'acquisition par le locataire répondra donc à la vocation de fidéliser les habitants dans leur habitation, au sein de leur quartier.

La vente concourt (quand elle génère une mobilité des acquéreurs) à augmenter la fluidité du parc locatif existant et la maîtrise de ses équilibres sociaux : les clientèles dont le profil socio-économique est adapté à une accession sociale "sortent" du parc locatif mais "restent" dans le quartier.

Enfin, la cession de logements sociaux par les bailleurs est le un moyen facilité d'accession pour des locataires à faibles ressources qui n'auraient pas la possibilité d'acquérir aux conditions du marché privé. Seuls les bailleurs sociaux sont en mesure de leur apporter les garanties d'une accession sécurisée, dans des conditions de taux d'effort ne mettant pas en péril la gestion du budget familial.

Cette sécurisation est un "plus" développé dans des activités de promotion sociale ; elle est, sans qu'il en soit nécessairement fait obligation, un des facteurs importants de réussite dans la vente au locataire.

### **Mixité des quartiers**

La vente de logement sur un programme est un moyen de revaloriser le parc locatif avoisinant (changement d'image du quartier, changement du statut d'occupation du quartier). Dans bon nombre de cas la vente a suscité l'implication forte des nouveaux propriétaires et permet de revaloriser la qualité sociale des programmes, ce qui a un impact positif sur la vie d'un quartier.

La vente de LLS constitue un outil riche et puissant en termes d'accompagnement social et de mixité des quartiers. Elle suscite un nouveau dialogue social entre les nouveaux propriétaires et la Ville, au lieu et place du bailleur social.

Ils traduisent la volonté de la SEMIE de maintenir ou renforcer un équilibre de l'occupation sociale, de diversifier l'offre résidentielle et de renouveler les modes de gestion du parc d'un quartier.

## **ARTICLE 4 – LE PROCESSUS DE VENTE**

### **4-1 L'origine de la vente à l'initiative du locataire**

Un locataire d'un logement locatif social ou non social (logement « libre » ou logement « intermédiaire ») est en droit d'adresser une demande d'acquisition de son logement. La SEMIE doit rendre une réponse motivée dans un délai de deux mois (art. L.443-11 du CCH).

### **4-2 A l'initiative du propriétaire**

Si la SEMIE prend l'initiative de la vente des logements qu'elle gère (art. L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation), elle peut céder :

- À ses locataires,
- À d'autres personnes physiques ou morales sous certaines conditions,
- Ou à d'autres organismes Hlm.

La SEMIE initialise l'opportunité de la vente de tel ou tel ensemble de logements à partir de son plan stratégique de patrimoine.



Les différentes études de faisabilité (analyse sociale, analyse technique, analyse financière, analyse de marché, enquêtes d'opinion auprès des clients) viennent confirmer ou infirmer l'opportunité de vendre ces logements. A l'issue de ce diagnostic de faisabilité, la SEMIE confirme et élabore un plan de vente annuel consistant à :

- o Dresser une programmation des mises en vente (logements mis en vente par an et objectifs de vente sur le nombre de logements vendus par an) ;
- o Organiser les actions préparatoires à ces mises en vente ;
- o Adapter les moyens pour atteindre les objectifs fixés.

## ARTICLE 5 – STRATEGIE DE DETERMINATION DES PRODUITS A VENDRE

### 5-1 Un plan de vente inscrit dans une politique de stratégie patrimoniale

A travers son plan stratégique de patrimoine, sa stratégie économique et sociale, la SEMIE a déterminé son plan de vente pluriannuel, identifiant plus précisément à l'horizon de cinq ans les produits à vendre et un objectif de vente. Ce plan de vente concerne des logements et des ensembles immobiliers choisis en fonction de paramètres ciblés, notamment leur attractivité et leurs critères d'amortissement (pour ne pas faire entrer dans la stratégie des « opérations blanches » ne générant pas de boni sur les ventes, impliquant une absence de moyen pour produire de nouveaux logements).

Les principaux critères complémentaires à ceux énoncés supra sont relevés et explicités dans les différents documents fournis en annexe du présent document.

Ces critères se résument comme suit :

- o Logements de plus de dix ans.
- o Tout type de financement.
- o Programmes connaissant un bon fonctionnement social.
- o Programmes ayant suscité des demandes directes de la part des locataires.
- o Dans des quartiers exempts d'une offre active d'accession.
- o Dont l'occupation sociale présente un niveau suffisant de solvabilité.
- o D'un niveau d'entretien garantissant les conditions d'utilisation, de gestion et de vieillissement.
- o D'une étiquette énergétique d'un point au-dessus de l'obligation réglementaire.

Le processus de vente des logements individuels est plus rapide et moins contraignant que celui des logements collectifs ; la vente de logements en immeubles collectifs exige une préparation en amont, relative à la notion de syndic provisoire en vue de la constitution de la copropriété.

Pour cette raison, le plan de mise en vente travaillera de concert sur ces deux typologies de programmes en vue de soutenir son action à court terme par l'accession sociale via le logement individuel et à moyen terme par l'accession sociale via les programmes collectifs.

En fonction de sa stratégie à moyen terme dont les contours seront dessinés à l'horizon du premier trimestre 2022, la SEMIE n'exclut pas entrer en relation avec d'autres bailleurs sociaux et envisage de céder des ensembles collectifs en bloc, aux fins de pouvoir dégager immédiatement des levées de fonds propres lui permettant de répondre aux nombreux enjeux de développement identifiés (création d'une foncière de redynamisation, notion de la filialisation, opérations et opportunités identifiées...).

La réalisation des ventes ne répondra pas seulement à un objectif de récupération rapide de fonds propres ; elle attestera de la crédibilité de l'activité vente de l'organisme, elle rassurera quant à sa capacité à mettre en œuvre sans retard les contreparties auxquelles il s'est engagé (programmes de nouveaux logements, de travaux d'amélioration, ...).

## ARTICLE 6 – LE MONTAGE DE LA VENTE

L'objectif de la phase préalable à la vente est d'étudier la possibilité de vente à l'unité des programmes envisagés, d'établir une sélection et de proposer un classement de façon à proposer les solutions permettant de vendre les logements dans les meilleures conditions financières, ceci dans le cadre de la réglementation.

La société envisage de créer une offre de service globale avec des ressources internes dédiées. Lors des phases de définition et de montage définitif de son plan stratégique, la société s'appuie sur des experts et des prestataires extérieurs.

Une fois défini, le programme pluriannuel de vente de logements sociaux sera intégralement maîtrisé en interne, afin de garantir la plus grande efficacité dans le respect de la politique de la SEMIE d'une part, de pouvoir apporter la plus grande transparence et documentation sur cette thématique d'autre part.

Le projet de vente sera présenté et expliqué au personnel qui sera associé aux différents stades de la procédure de vente et en interface avec les locataires, comme étant l'un des piliers de sa politique interne de développement et de fonctionnement.

### 6-1 Les montages préalables

Dans le cas où l'initiative de la vente ne résulte pas de la demande du locataire, la procédure est la suivante : chaque année une analyse préalable des opérations pouvant être proposées à la vente est initiée par la direction générale qui conduit les équipes opérationnelles. Le plan annuel est finalisé en interne et validé en Comité de Direction (CODIR) ou Comité de Pilotage (COPIL).

Une fois le plan finalisé, il est soumis par-devant le Conseil d'administration qui acte la décision de mise en vente et en informe parallèlement le Maire de la ville de Niort, ainsi que l'organe de Présidence de l'Agglomération.

A la suite de la délibération du Conseil d'administration, le Préfet, représentant de l'état, est également informé de cette décision.

### 6-2 Faisabilité sociale

Il s'agit de réaliser une analyse de l'occupation des résidences pressenties à la vente permettant d'évaluer la faisabilité sociale du projet de vente. A partir des informations familiales, sociétales et professionnelles sur les locataires, on déterminera :

- o Les besoins potentiels en termes d'habitat (travaux à réaliser),
- o Les capacités financières des ménages,
- o Le potentiel sur le marché de l'immobilier,

### 6-3 Faisabilité commerciale

La mise en vente des logements occupés par les locataires ne peut se faire que si ceux-ci ont la capacité financière de les acquérir, et si le nombre de vente escompté est suffisant pour rentabiliser la démarche.

Il convient d'étudier le prix le mieux adapté au contexte particulier afin de solvabiliser un maximum de personnes, tout en respectant les principaux impératifs financiers du programme et de la SEMIE.

Par ailleurs, il convient également d'intégrer dans cette étude les améliorations à réaliser impérativement pour rendre le produit attractif. Il s'agit aussi d'étudier le marché local pour définir le positionnement du produit par rapport à la concurrence.

#### 6-4 Faisabilité technique

Il est nécessaire de tenir compte de l'aspect technique de chaque programme (en s'appuyant sur le Plan Stratégique Patrimonial / PSP, validé annuellement par le Conseil d'Administration) afin de s'assurer :

- o Des normes minimales d'habitabilité ;
- o Des travaux de grosses réparations ou d'amélioration nécessaires pour la vente ;
- o De la faisabilité de division des équipements techniques (chaufferie, etc.) ;
- o De ne pas vendre des logements dont on sait pertinemment qu'ils devront faire l'objet de travaux importants dans un avenir proche. Ces travaux devront être réalisés ou faire l'objet d'un engagement d'exécution à court terme afin d'être inclus dans les plans de financement des accédants qui détermineront les types de prêts les mieux adaptés à chaque situation ;
- o D'établir un prévisionnel des travaux en s'appuyant sur le Plan Stratégique Patrimonial.

Les démarches techniques consistent à réaliser plusieurs actions, parmi lesquelles:

- o La réalisation des différents appels d'offres et/ou consultations pour le choix des prestataires (géomètres, bureaux de contrôle, etc.) ;
- o Le suivi et la modification du découpage parcellaire ;
- o La commande, la réception et le suivi des certificats, diagnostics amiante, énergie, parasites, plomb, préalables avant chaque vente (et obligatoires).

#### 6-5 Faisabilité financière

Le service financier de l'organisme doit établir un bilan des opérations, à partir d'un compte d'exploitation prévisionnel qui intégrera :

- o Les recettes liées à la vente, en fonction de plusieurs hypothèses de niveau de prix et de rythme d'écoulement, conditionnées par le niveau de solvabilité des locataires ;
- o Les dépenses engendrées par l'ensemble de la démarche (commercialisation, conseil, travaux, frais administratifs) ;
- o L'échelonnement des remboursements de prêt restant à courir ;
- o Les mesures d'impact sur les soldes de logements sociaux du parc en modélisant les pertes des loyers et l'incidence sur le compte d'exploitation pour les logements vendus, les apports de nouveaux loyers pour les opérations en production.

#### 6-6 Faisabilité juridique et administrative

Une étude approfondie de la situation administrative de chaque programme est indispensable pour s'assurer que les ventes peuvent être passées sans blocage de la part des administrations concernées, des concessionnaires, des réservataires prioritaires et des riverains.

L'organisme doit assurer le suivi des demandes administratives\* portant sur :

- o La validation de l'aliénation d'une partie du patrimoine projeté à la vente ;
- o L'accord du plan de mise en vente annexée à la CUS adressée au Préfet ;
- o L'avis de la collectivité locale
- o Le rapprochement avec les organismes collecteurs 1% pour connaître leur politique de conventionnement et de dé-conventionnement (Action Logements Services) ;
- o Le rapprochement avec la CDC et les autres établissements prêteurs (inventaire des prêts, accords de principe sur les modalités de leur remboursement ou de leur maintien) ;
- o L'information au Maire des cessions projetées (dans un but de totale transparence) ;

Il doit aussi réaliser une analyse de la situation juridique des résidences au regard :

- o De la propriété des terrains ;
- o De la complexité de la division des lots ;
- o Des documents d'urbanisme de la commune (notamment le certificat d'urbanisme qui atteste de la densité de construction autorisée, de l'existence de servitudes, etc.).

\*(Procédure : article L443-7 et L443-12 d CCH)

## ARTICLE 7 – LA DETERMINATION DU PRIX DE VENTE

### 7-1 La spécificité du prix de vente

A l'issue du diagnostic sur la faisabilité du projet de vente, la SEMIE est en mesure d'établir la grille de vente définitive qui doit être validée par la Direction générale en Comité de Direction, et le Conseil d'administration.

La détermination du prix de vente sera fonction d'une part de l'objectif initial de la vente (restaurer une situation financière dégradée, dégager des capacités d'autofinancement, rationaliser la gestion, réorganiser géographiquement le patrimoine en fonction des zones de marché, favoriser l'accession sociale), et d'autre part du contexte du marché et de la solvabilité des locataires.

Il est possible de se baser sur le marché local et les dernières ventes établies dans un quartier. Dans tous les cas, sauf dans les cas d'une rationalisation de la gestion ou d'une politique de quartier, le prix de vente devra permettre de dégager une plus-value de cession économique.

Ce prix devra toutefois rester attractif pour le locataire dans la mesure où il doit permettre un taux d'effort du locataire comparable à son loyer actuel et garantir un délai de commercialisation rapide. La maîtrise du délai de commercialisation permet des cessions rapides (notamment lorsque les locataires sont volontaires et souhaitent acquérir).

Le prix de vente devra permettre de dégager une plus-value de cession comptable (être supérieur à la valeur nette comptable et prendre en compte les frais de travaux et de commercialisation) tout en gardant comme précédemment son attractivité pour le locataire et sa faisabilité commerciale.

Par ailleurs, si les services des Domaines étaient amenés à donner leur avis sur le prix du bien, une expertise complémentaire auprès d'un expert immobilier, notaire ou société de conseil, permettra de déterminer le prix de vente entre un prix minimum défini par le capital restant dû ou la valeur nette comptable, la valeur actuelle nette de l'exploitation locative et le prix de marché.

## 7-2 Analyse des prix

Dans l'analyse des prix, il convient de prendre en compte les contraintes et éléments suivants :

- o Réalisation du découpage parcellaire des terrains (ex. pour augmenter la surface des parcelles des individuels) ;
- o Réalisation, le cas échéant, de travaux supplémentaires et non liés aux normes minimales d'habitabilité (résidentialisation, embellissement des logements) ;
- o Ajustement des prix de vente en fonction des caractéristiques propres à la résidence ;
- o Connaissance plus fine de l'occupation sociale et du marché local de l'habitat ;
- o Valeur nette comptable.

## 7-3 Au titre des capacités financières des locataires

Sans exclure d'autres formats de cession d'une partie de son parc en LLS, la SEMIE favorisera principalement l'accession à la propriété des occupants.

Il est donc nécessaire de moduler le prix des logements en fonction de l'objectif recherché.

En effet, alors que la qualité de la localisation est un des principaux éléments de la détermination d'un prix de vente sur le marché pour un bien vendu libre, à l'image de la notion de "loyer-plafond", le premier élément de la détermination de la valeur d'un logement locatif social et non social ne peut être que la capacité contributive des occupants au paiement d'une mensualité d'emprunt.

Dans ces conditions, la pondération à retenir par rapport aux prix du marché pour une vente, ne pouvant intervenir au profit que du seul occupant, doit être d'autant plus forte que le prix du marché est élevé.

L'ensemble de ces éléments qui ne revêt pas de caractère bloquant pour la vente, mais un caractère minorant pour le prix de vente, fait qu'il apparaît la plupart du temps indispensable pour les organismes d'appliquer aux références de prix du marché, une décote forfaitaire (normalisée à environ 15% en dessous du prix de marché domestique).

Plus les orientations de la SEMIE seront sociales, plus le prix final tiendra compte du taux d'effort supportable pour les locataires accédants. Aussi, afin d'assurer la commercialisation des programmes dans le cadre réglementaire "obligatoirement d'accession sociale à la propriété", la SEMIE se réserve le droit de fixer plusieurs prix de vente distincts, dans des conditions d'attractivité différentes en fonction de la cible visée, à savoir :

- o Le prix fixé en priorité et avantage au locataire occupant ou à ses ayant-droit.
- o Le prix fixé pour des locataires du parc social ; dans le cadre du parcours résidentiel et dans le cas de vente de logements réputés vacants.
- o Le prix de vente fixé pour des organismes tiers ou des personnes morales éligibles à l'acquisition de LLS.

Néanmoins, le prix n'est pas uniquement déterminé en fonction des ressources financières des futurs acquéreurs, il est un des critères d'appréciation retenu dans l'évaluation de la cession par l'approche du loyer actuellement payé par l'éventuel candidat à l'accession.

Dans le cadre où les évaluations approchées par la méthode expertale de la fixation du prix de vente par le loyer entraîneraient un constat de perte ou de neutralité financière, la société ne pourrait envisager la cession de ses mêmes logements.

En ce cas, il serait déterminé un second travail mettant en perspective une approche marché (expertise par prix au mètre carré).

L'écart mesuré entre les deux approches permettra de soumettre un constat objectif entre les écarts de méthodes de fixation des prix, seul moyen d'arbitrer les prises de décisions sur le maintien ou le retrait de la vente d'une opération entrant dans le présent cadre.

### 8-1 Evaluation des prix de cession

L'évaluation est déterminée à un « instant T » et de nature n'est valable que pour une durée limitée et variable dans une conjoncture immobilière (6 mois à 2 ans). Dans un contexte observé depuis début 2020 d'un marché haussier lié à une tension de l'offre, il devra être porté une attention particulière au maintien de prix abordables de cession.

La SEMIE veillera à actualiser constamment ses bases de données pour éviter le risque de fixer des prix surévalués qui pourraient bloquer les possibilités d'accession, des prix sous-évalués qui pourraient avoir comme conséquence de générer des velléités de plus-values par les acquéreurs ; et donc de revente rapide en dehors de la volonté de pérennisation des occupants.

Il est donc indispensable que la SEMIE intègre la compétence d'évaluation et d'expertise des prix de vente de ses logements, ainsi que la compétence globale du processus de mise en vente et d'accompagnement des ayants-droits à l'accession du parc de LLS.

Préalablement à chaque lancement de vente d'opération, la société livre sa propre estimation, corrélée avec l'ensemble des paramètres économiques et financiers permettant la modélisation des conséquences prévisionnelles de la vente, prises dans un volet systémique.

Ainsi, la SEMIE propose annuellement à son Conseil d'administration une présentation complète exposant les finalités des opérations et fournit un bilan des actions passées, en cours, à venir. Autant que de besoin, les éventuelles adaptations sont soumises à l'approbation du CODIR / COPIL, qui juge de la nécessité de convoquer un nouveau Conseil d'Administration en fonction du degré des incidences de ces dernières.

### 8-2 Solvabilité des locataires

La question de la solvabilité des locataires acquéreurs doit être examinée avec attention. Il convient d'être vigilant quant aux formules de prêt qui seront proposées, qui ne doivent pas aboutir à l'endettement excessif pour l'acquéreur ou ses descendants, ni pénaliser l'organisme vendeur.

La prudence est également de rigueur dans l'évaluation des capacités des ménages à faire face aux charges de financement et à leurs nouvelles charges présentes et à venir (ex : travaux à prévoir relatifs à l'entretien de leur patrimoine bâti).

### 8-3 Clause de rachat (L. 443-15-8 du CCH)

La vente de logements locatifs sociaux au profit de locataire du parc social implique l'inscription dans le contrat de vente d'une clause de rachat systématique en cas de difficulté de l'acquéreur (perte d'emploi, rupture du cadre familial, raisons de santé).

En réponse à ce point, il appartient que la SEMIE provisionne dans ses comptes ce risque et évalue, sur la base d'enquêtes statistiques recueillies au niveau national, un montant provisionnel lui permettant de répondre à cette obligation d'une part, lui évitant de dévier de son plan stratégique par de telles incidences financières d'autre part.

### 9-1 Information sur l'état de l'immeuble et sur les travaux

(Article L 443-7 du CCH)

Les diagnostics et bilans techniques (obligatoires) peuvent être effectués par des organismes spécialisés. Ils portent sur les éléments essentiels du bâti, les équipements communs et de sécurité susceptibles d'entraîner des dépenses importantes pour les futurs propriétaires dans les années qui suivront la vente. Liste exhaustive des diagnostics obligatoires préalables à chaque vente :

DIAGNOSTIC	DUREE DE VALIDITE
Diagnostic de performance énergétique (DPE)	10 ans
Constat de risque d'exposition au plomb	1 an si positif, illimité si négatif
Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	Maximum 3 ans si positif, illimité si négatif
Etat de l'installation intérieure d'électricité	3 ans
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment	6 mois
Etat des risques naturels technologiques	6 mois
Etat des installations d'assainissement non collectif	3 ans

Ces documents sont mis dès que possible à disposition des locataires et en tout état de cause leur sont communiqués au plus tard lors de la signature de l'avant contrat (compromis de vente).

Au titre de son devoir de conseil, l'organisme procède à la récapitulation des travaux réalisés dans le programme les cinq dernières années et des coûts exposés. Il fournit également une liste des travaux qu'il serait souhaitable d'entreprendre à court et moyen terme. Il indique éventuellement quelle partie de ces derniers il serait prêt à prendre en charge avant la vente.

Avec raison, cette information historique et prospective intéresse tout particulièrement les locataires. Davantage, en effet, qu'un état de l'immeuble, accompagné ou non de bilans et diagnostics techniques, la récapitulation des campagnes passées de travaux et l'indication de celles qui devraient suivre, éclairent le futur propriétaire sur les dépenses qu'il lui faudra exposer.

## ARTICLE 10 – LE MONTAGE TECHNIQUE ET LA SIGNATURE DES ACTES

Ces phases, coordonnées par la Direction Générale de la SEMIE, mobilisent l'ensemble des services de la société (juridique, technique, administratif, comptable et financier, etc.) et comprennent :

- o L'accord de la collectivité locale et du Préfet,
- o La réalisation d'un diagnostic technique suivant l'ordonnance du 8 juin 2005 : notamment amiante, plomb, installations électriques de plus de 15 ans, performance énergétique DPE, sécurité des installations intérieures gaz, termites,
- o La préparation du programme de travaux et éventuellement le lancement des appels d'offres pour les travaux à réaliser dans le programme (PSP),
- o L'éventuelle phase des travaux,
- o L'accompagnement lié à la commercialisation,
- o La signature des actes de vente.

Elle induit la définition d'une méthodologie et de ressources spécifiques allouées en capacité de mobiliser et de coordonner les différents services dont la contribution est nécessaire.

Ce changement de dynamique dans la stratégie de la société implique l'apport d'un volet commercial qui aura à charge, entre autre, les opérations de ventes dans le cadre du présent plan de mise en vente du patrimoine.

L'accession sociale ne consiste pas seulement à vendre des logements, mais à apporter aux acquéreurs un service complémentaire qui leur permet de bénéficier de mesure de protection en cas d'aléas de la vie ou de défaillance financière.

La question de la sécurisation de l'accédant à la propriété sera abordée par la SEMIE en mettant en œuvre une politique de vente aux locataires. La maîtrise du processus de passage à l'accession à la propriété induit pour l'organisme d'être en capacité :

- o De proposer un produit de qualité et pérenne,
- o De cerner finement la situation sociale et financière de l'accédant. Cela sous-entend que la SEMIE doit être en capacité de dissuader un ménage d'accéder à la propriété si ses ressources ou sa situation sociale et professionnelle ne le lui permettent pas.
- o Dans ce cas, le maintien en locatif pendant une certaine période peut permettre au ménage de constituer un apport personnel par un accompagnement spécifique de gestion personnelle, pour répondre aux critères des organismes financeurs.
- o D'effectuer un travail de communication, de démonstration, de formation et de pédagogie auprès des acquéreurs potentiels sur les coûts engendrés par l'accession à la propriété (charges, provisions pour travaux, entretien du logement, etc.),

Plusieurs niveaux de protection de l'accédant peuvent être mis en place dans la vente aux locataires. L'un obligatoire (la rétractation), les autres relevant de la seule initiative de la SEMIE (la sécurisation de l'achat).

Les mécanismes de sécurisations peuvent constituer un mode "facilitateur" de la commercialisation.

### 11-1 La rétractation

Elle concerne la protection du futur acquéreur. Que ce soit dans le secteur d'habitat social ou dans le secteur privé, le futur acquéreur d'un immeuble est protégé. L'article L.271 du CCH prévoit que "l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de 7 jours à compter du lendemain de la présentation de la lettre lui signifiant l'acte".

En aucun cas, la signature de l'acte authentique ne peut intervenir durant cette période et aucune somme d'argent ne doit être versée.

La rétractation se fait par courrier, en lettre recommandée avec accusé de réception.

### 11-2 La sécurisation de l'achat

La sécurisation de l'achat est une démarche liée à la défaillance de l'accédant. Elle atteste de la volonté de l'organisme de réussir sa politique de vente en anticipant sur d'éventuelles difficultés de l'accédant. L'application des mécanismes de sécurisation s'appuie sur la notion de bonne foi qui doit être mise en évidence.

La sécurisation de l'achat se décline en 3 niveaux : l'assurance revente, la garantie de rachat par l'organisme, la garantie de relogement dans le parc locatif social.

### 11-3 L'assurance revente

C'est une garantie contre les risques de décote du bien en cas de revente "contrainte".



Il s'agit d'une couverture contre les principaux aléas de la vie professionnelle et personnelle du ménage accédant pouvant entraîner une perte financière en cas de revente du bien immobilier acheté. Les organismes contractent avec des assurances qui protègent l'accédant contre toute décote en cas de revente forcée dans une limite généralement de 20% du prix de vente.

#### 11-4 La garantie de rachat par l'organisme vendeur

Elle a pour objet d'assurer aux accédants touchés par les aléas de la vie, la possibilité de revendre leur bien à un montant minimum garanti. Combiné à l'assurance revente, ce dispositif assure une forte sécurisation financière de l'accédant. Elle s'effectue pour des accédants de bonne foi qui voient leurs ressources brutalement modifiées du fait d'une perte d'emploi ou d'évolution de leur condition familiale (divorce, décès, etc.), ou bien encore de mutation professionnelle, voire d'incapacité ou d'invalidité permanente de l'un des membres du ménage.

Ce dispositif de sécurisation pourra être déployé sur tout ou partie des logements concernés en fonction des échanges et offres obtenus par les assurances, en fonction de leur incidence sur les prix de vente et des conséquences financières de cette option sur l'équilibre des bilans financiers.

#### 11-5 La garantie de relogement

Elle assure au ménage accédant en situation d'échec de bénéficiaire, en cas de vente de son bien, d'une offre de relogement dans un logement locatif social, de la part de l'organisme vendeur ou d'un autre organisme locatif (le ménage devant respecter les critères financiers d'accès au logement).

Si c'est un organisme d'Hlm qui rachète le logement de l'accédant défaillant, il étudie la possibilité de maintenir le ménage dans son logement. Si cette solution ne peut être envisagée, l'organisme proposera une solution de relogement dans son parc locatif, voire une solution négociée avec un autre organisme bailleur.

En garantissant le relogement ou en offrant une autre proposition, les locataires se sentent totalement sécurisés dans l'achat. Cette offre s'inscrit dans la continuité de la garantie de rachat, elle est aussi une réaffirmation du rôle social du bailleur, bailleur qui n'est pas mercantile, mais qui se propose de garantir un droit au logement. Cette sécurisation est aussi incitative et lève les résistances de certains locataires à l'acquisition.

### ARTICLE 12 – L'APRES VENTE

#### 12-1 La Copropriété

La SEMIE procédera à l'ensemble des diligences dont réalisation des diagnostics techniques globaux (DTG), règlement de copropriété (RC), Etat descriptifs de division (EDD), budgets et prévisionnels dans le cadre de vente d'ensembles collectifs soumis au statut de la copropriété (Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).

La société veillera à l'information d'un tel changement vis-à-vis des locataires et présentera lors du processus d'accompagnement les incidences financières liées aux charges de copropriétés, en comparaison du niveau des charges locatives antérieures.

En application de l'article L. 443-13, alinéa 4 du CCH, le surplus des sommes retirées de la vente des logements locatifs sociaux est affecté en priorité :

- o Soit au financement de programmes de constructions locatifs (emploi de fonds propres injectés dans le financement d'opération nouvelles),
- o Soit à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations,
- o Soit à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif,

La SEMIE dispose de toute latitude pour choisir entre ces trois options, en fonction des orientations stratégiques retenues et validées annuellement par son Conseil d'Administration.

Conventionnement : la convention portant sur un ou plusieurs logements vendus est résiliée de plein droit du fait de la vente.

Quota SRU (Art. L.302-5 CCH) : maintien dans le quota SRU des logements vendus à leurs locataires pendant 10 ans.

A .....

le .....

Le Président de la SEMIE

Le Directeur Général de la SEMIE

**Jérôme Baloge,**

**Cyril Gillard,**

## Liste des pièces annexes :

- ANNEXE 1 – Processus de vente
- ANNEXE 2 – Documents nécessaires au lancement de la commercialisation
- ANNEXE 3 – Fiche juridique
- ANNEXE 4 – Liste des logements cessibles (patrimoine identifié)
  - 4.1 – Recensement du patrimoine cessible
  - 4.2 – Patrimoine cessible – vague prioritaire (2022 - 2026)
  - 4.3 – Patrimoine cessible – vague secondaire (2023 - 2026)
  - 4.4 – Patrimoine cessible – vague hypothétique (2024 - 2026)
- ANNEXE 5 – Liste des locataires ayant exprimé l'intention d'acquérir.
- ANNEXE 6 – Synthèse réglementaire du plan de mise en vente.

Fixation des prix de vente des logements vendus	
Ces obligations sont mentionnées à peine de nullité dans le contrat de vente :	
Dispositifs de la Loi ELAN	Elle encadre le prix de vente des logements et impose un dispositif « anti spéculation » à l'acquéreur (loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018)
Code de la Construction et de l'Habitation CCH	Articles L.443-7 et L.445-1, ainsi que l'Article L.443-11
Autorisation de vente (des <u>logements conventionnés</u> )	
<p>⇒ <u>Pour les logements mentionnés au plan de mise en vente de la CUS</u> (Art. L.443-7 et L.445-1 CCH) : Obligation de consultation par l'organisme HLM / la SEM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la commune d'implantation (avis de la commune dans un délai de 2 mois, silence de la commune = avis favorable).</li> <li>- Des collectivités et leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés par la construction, l'acquisition, l'amélioration des logements.</li> </ul> <p>⇒ <u>Pour les logements non mentionnés au plan de mise en vente de la CUS</u> (Art. L.443-7 du CCH) : Demande d'autorisation au Préfet puis obligation de consultation par le Préfet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la commune d'implantation (avis de la commune dans un délai de 2 mois, silence de la commune = avis favorable).</li> <li>- Des collectivités et leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés par la construction, l'acquisition, l'amélioration des logements.</li> </ul>	
Autorisation de la vente en l'absence d'opposition du Préfet dans un délai de 4 mois.	
Contrats de cession de logements (des <u>logements non conventionnés</u> )	
Possibilité de vente directe de l'organisme à l'acquéreur.	
Prix de vente des logements concernés :	
Fixation du prix de vente	Par l'organisme SEM Après avoir avis consultatif du Maire Procédure sur les logements vacants et les logements occupés
Montant du prix (fixation du prix de vente) :	
Acquéreur concerné : une personne physique	<p>Le prix est fixé par l'organisme / la SEM en prenant pour base le prix d'un logement comparable. Lorsque le logement vacant est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'art. L.443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité, à l'acheteur qui formule :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit art.</li> <li>- Ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche.</li> <li>- Maintien de la clause anti spéculative (lorsque la personne physique a acquis le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, en cas de revente avant 5 ans, la personne devra reverser une somme correspondant à la différence entre le prix de revente et le prix d'acquisition, plafonné au montant de l'écart constaté).</li> </ul>
Dispositif anti-spéculatif :	



- 1/ Procès-verbaux du Conseil d'administration autorisant la vente,
- 2/ Courrier d'envoi de la délibération adressée au Préfet du département pour son information (facultatif avec la loi ELAN, mais recommandé),
- 3/ Titre de propriété des terrains d'assiette / assiette du bâtiment, des espaces verts, des voiries, parkings :
  - o Permis de construire, DAT et certificat de conformité
  - o Certificat d'urbanisme et document d'urbanisme si nécessaire
  - o Contrats de prêts (selon le montage financier)
  - o Plans
  - o Conventions diverses,
- 4/ Estimation des Domaines, (facultatif avec la loi ELAN) ou estimation par le marché local
- 5/ Grille de prix validée par la Direction Générale en Comité de Direction et le Conseil d'administration,
- 6/ Liste des travaux d'amélioration qu'il serait souhaitable d'entreprendre (précisés dans le PSP – Plan Stratégique Patrimonial),
- 7/ Annonces requises dans les journaux en cas de logement vacant et affichage.
- 8/ Diagnostics requis nécessaires à la vente :
  - DPE
  - Constat de risque d'exposition au plomb
  - Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante
  - Etat de l'installation intérieure d'électricité
  - Etat de l'installation intérieure de gaz
  - Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment
  - Etat des risques naturels technologiques
  - Etat des installations d'assainissement non collectif

Vente du patrimoine de la SEMIE	
Textes de référence	Loi ELAN + Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)
Champ d'application	Ces dispositions s'appliquent à tous les logements locatifs appartenant à un organisme bailleur quel que soit le financement (prêts aidés, prêts banalisés, fonds propres).
Politique de vente	<p>Ces dispositions sont prévues par l'article L. 443-7 du CCH.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Obligation pour les organismes Hlm de délibérer annuellement sur leur politique de vente de logements (orientations, objectifs à atteindre, bilan de l'année précédente).</li> <li>o Présentation par le préfet d'un rapport annuel portant sur la vente de logements locatifs sociaux devant le Conseil régional de l'habitat. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative.</li> </ul>
Initiative de la vente	<p>Elle appartient à l'organisme.</p> <p>Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc locatif existant.</p> <p>Le locataire peut demander à acquérir son logement. Une réponse motivée doit lui être faite dans les 2 mois, suivant sa demande.</p>
Procédure	<p>La décision d'aliéner est transmise au préfet du département (<b>Facultatif</b>) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Qui consulte la commune d'implantation et les collectivités publiques qui ont garanti les emprunts.</li> <li>o A défaut d'opposition motivée du préfet dans le délai de 2 mois, la décision de l'organisme est exécutoire.</li> <li>o L'organisme saisit les Domaines qui doivent évaluer le prix du logement (sur la base d'un logement comparable libre d'occupation).</li> <li>o L'avis consultatif du maire est demandé sur le prix du logement</li> </ul>
Logements vendus (à quelle condition)	<p><b><u>Logements de plus de 10 ans.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans par un organisme et suffisamment entretenus.</li> <li>o Le délai est décompté à partir de la date d'achèvement des travaux ou de celle de l'acte d'acquisition</li> </ul> <p><b><u>Logements de moins de 10 ans.</u></b></p> <p>La vente des logements de moins de 10 ans est subordonnée à une autorisation motivée du préfet lorsque des circonstances économiques ou sociales le justifient.</p> <p>Si le logement fait d'objet d'une réservation conventionnelle, il peut être vendu (art. L. 443-9 du CCH) mais l'organisme vendeur devra mettre à la disposition du réservataire un logement équivalent situé dans le même ensemble immobilier ou, à défaut, dans la même commune que celui qui est aliéné, sauf accord du réservataire pour une localisation différente.</p> <p>Les parties ont la faculté d'en décider autrement.</p>
Bénéficiaires	<b><u>Logements occupés.</u></b>

	<p>Un logement ne peut être vendu qu'à son locataire et, sur demande de celui-ci, à ses ascendants ou descendants ou ceux de son conjoint répondant à des ressources fixées par l'autorité administrative</p> <p><b><u>Logements vacants.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o En priorité à l'ensemble des locataires de l'organisme avertis par voie d'affichage et par annonce dans deux journaux régionaux selon les modalités prévues à l'art. R. 443-12 du CCH et pendant un délai de 2 mois, à compter de l'exécution desdites mesures.</li> <li>o A défaut de prioritaire, passé le délai de 2 mois, le logement pourra être offert à toute autre personne physique</li> <li>o Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, les logements peuvent être également vendus, en vue de leur démolition (préalablement autorisée par le préfet), à des établissements publics fonciers et d'aménagement visés aux art. L. 321-1 et L. 326-1 du Code de l'Urbanisme.</li> </ul>
Informations et protection de l'acquéreur	<p>L'organisme, comme tout vendeur de logement, doit fournir à son futur acquéreur toutes les informations rendues obligatoires par les lois et règlements (prix, surface, nombre de pièces, diagnostics techniques, etc...). En plus de ces obligations légales, il doit communiquer par écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le montant des charges locatives sur les 2 dernières années,</li> <li>o La récapitulation des travaux réalisés au cours des 5 dernières années,</li> <li>o La liste des travaux d'amélioration qu'il serait souhaitable d'entreprendre (PSP).</li> </ul> <p>Il doit aussi lui être précisé qu'il sera redevable de la taxe foncière sur les propriétés bâties à compter de l'année suivant la vente.</p> <p>L'acquéreur, comme tout acquéreur non professionnel, bénéficie soit du délai de rétractation, soit du délai de réflexion selon les conditions édictées par l'article L. 271-1 du CCH.</p>
Prix	Le prix est fixé par l'organisme (cf. point détaillé sur le prix de vente)
Remboursement des prêts	<p>En ce qui concerne le remboursement des prêts aidés par l'Etat, l'art. L. 443-13, premier alinéa pose le principe de l'exigibilité immédiate des emprunts éventuellement contractés.</p> <p>Ce principe connaît deux exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o L'organisme pourra continuer à rembourser les prêts selon l'échéancier initialement prévu, sous la seule réserve que les remboursements continuent à être garantis, dans les conditions qui ont permis l'octroi du prêt.</li> <li>o En cas de vente à un autre organisme ou à une société d'économie mixte, il y aura transfert des emprunts avec maintien des garanties y afférentes, sauf opposition des créanciers ou des garants dans les trois mois suivant la notification du projet de transfert du prêt à la vente.</li> </ul>
Remboursement des aides publiques	En ce qui concerne le reversement des aides publiques, celles-ci sont définies à l'art. R. 443-14 du CCH (primes, subventions, bonifications d'intérêt). Le remboursement de ces aides sera exigé en cas de revente de patrimoine de



	<p>logements sociaux ayant moins de dix ans d'ancienneté (art. L. 443-8), la décision préfectorale autorisant la vente fixera les modalités de remboursement de tout ou partie desdites aides.</p> <p><b><u>Remboursement des aides publiques</u></b></p> <p>L'arrêté du 23 juillet 1987 (J.O. du 26/08/1987) établit les modalités de calcul et de reversement des aides de l'Etat pouvant ainsi donner lieu à remboursement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o En cas de vente de logements vacants réalisée en application de l'avant-dernier alinéa de l'art. L. 443-11 (vente à toute personne physique ou morale, pour des usages autres que l'habitation, sur autorisation du représentant de l'Etat dans le département, « afin d'assurer l'équilibre économique ou social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations »), le remboursement est en principe immédiat, sauf autorisation d'échelonnement donnée par le préfet quand l'opération risque d'avoir des conséquences défavorables sur la situation financière de l'organisme. Un remboursement en plusieurs fractions pourra être autorisé (R. 443-15).</li> <li>o En cas de cession d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, qu'il s'agisse de logements occupés ou vacants (art. L. 443-13, dernier alinéa).</li> </ul>
Affectation des sommes perçues	<p>En application de l'article L. 443-13, alinéa 4 du CCH, le surplus des sommes retirées de la vente des logements locatifs sociaux est affecté en priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Soit au financement de programmes nouveaux de construction locatifs,</li> <li>o Soit à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations,</li> <li>o Soit à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif,</li> </ul> <p>Les organismes ont toute latitude pour choisir entre ces trois options.</p>
Qualification des logements sociaux	<p>Les logements vendus dans le cadre de la "vente Hlm" à leurs locataires sont assimilés à des logements sociaux au titre de l'art. L. 302-5 du CCH pendant 10 ans, à compter de leur vente (art. L. 443-15-7 du CCH).</p>

ANNEXE 4.1 A 4.4 – PATRIMOINE CESSIBLES ET VAGUES DE MISES EN VENTE

ANNEXE 5 – LISTE DES LOCATAIRES AYANT EXPRIME L'INTENTION D'ACQUERIR

ANNEXE 6 – SYNTHÈSE RÉGLEMENTAIRE DU PLAN DE MISE EN VENTE.

(cf. Pièces jointes)

# SYNTHESE REGLEMENTAIRE DU PLAN DE MISE EN VENTE DE LA SEMIE & STRATEGIE PATRIMONIALE (Annexé à la Convention d'Utilité Sociale 2020-2026)

INDICE - MAI 2021

ANNEXE 6

Ce que dit le Législateur		Ce que dit la Collectivité Locale : Ville de Niort, CAN.	
Article	Résumé	Référence	Résumé
CCH L443-1	Les bénéficiaires des opérations d'accès à la propriété sont soumis à des critères d'éligibilité liés par l'autorité administrative	Elaboration du PH 2022-2027 de la CAN	Malgré l'apport de familles, un départ des jeunes couples et de plus en plus de petits ménages. Une taille moyenne des ménages faible, en particulier sur Niort (inférieur à 2) mais toujours élevé dans les communes de proximité – Un potentiel de décohabitation important (Départ des jeunes adultes du domicile familial, séparation...) Un desserrement rapide dans les communes d'équilibre. Un fort accroissement du nombre de personnes seules et, dans une moindre mesure, de familles monoparentales. Enjeu de garder et d'attirer des familles sur Niort et de répondre aux personnes seules et aux familles monoparentales. Etude ANI: AI accession et en location des demandés en rupture, voir insatisfaits. Jeunes couples, jeunes familles, primo-accédant : un cœur de cible pour la CAN, un teneur majeur de réponse aux attentes, garant de la pérennité de l'attractivité du territoire. Personnes seules : une demande circonscrite au cœur d'agglomération une première étape d'évolution de l'offre et du marché, combinée à un enjeu d'évolution vers des formes urbaine, économie, d'espace. Sortir du produit individuel. Familles monoparentales : Des demandes importantes tant à l'accession quand local social et libre cœur d'agglomération et communes d'équilibre à un besoin de proximité. Le service pour ces profils à capitaliser pour évoluer vers des produits plus urbains. Une réflexion sur la conception du logement.
CCH L443-2	toute opération d'accès est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resterait à échoir au moment de son décès.		
CCH L443-3	Les contrats de garantie consentis aux invalides de guerre par le fonds spécial sont établis aux mêmes conditions que les assurances temporaires souscrites auprès de la caisse nationale de prévoyance.		
CCH L443-4	Les prêts consentis en vue des opérations d'acquisition, de grosses réparations... sont garantis soit par une assurance décès, soit par une hypothèque de premier rang, soit par une caution solvable.		
CCH L443-6	Les sociétés de crédit immobilier bénéficient de toutes les privilèges accordés aux sociétés de crédit foncier pour la sûreté et le recouvrement des prêts.		
CCH L443-6-1	Dispositions applicables aux contrats de location-attribution ou de vente à terme, conclus en vue de l'accès en cours à la date du 13 novembre 1974.		
CCH L443-6-2	Dispositions et définition des sociétés civiles immobilières d'accès progressive à la propriété, statuts et parts sociales.		
CCH L443-6-3	Les SCI d'accès progressive à la propriété sont créées par des organismes d'habitations à loyer modéré. Ils bénéficient des prêts réglementés. Les locataires acquièrent progressivement des parts sociales.	Accession progressive des locales à la propriété	
CCH L443-6-4	Dispositions relatives à l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, toutes deux pièces annexées aux statuts des sociétés.		
CCH L443-6-5	Le locataire devient propriétaire du logement qu'il occupe, qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot. Si il revend ses parts, il a la faculté de rester locataire de la SCI.		
CCH L443-6-6	Modalités de vente et rachats de parts sociales, obligation d'une garantie de rachat en valeur nominale.		
CCH L443-6-7	Les locataires associés de la SCI sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital.		
CCH L443-6-9	Modalités et effets du bénéfice de l'attribution de la propriété au logement au locataire dès lors qu'il a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la SCI d'accès progressive à la propriété.		
CCH L443-6-10	La durée d'une SCI d'accès progressive à la propriété ne peut excéder 25 ans. Elle peut être prorogée par décision d'assemblée générale à la majorité des deux tiers.		
CCH L443-6-11	La SCI est dissoute lorsque tous les logements sont attribués en propriété ou : L'organisme d'habitation à loyer modéré, associé gérant, est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lots.		
CCH L443-6-12	L'organisme d'habitation à loyer modéré peut faire l'apport d'un immeuble à la SCI. Le remboursement immédiat n'est pas exigible, sous réserve que le remboursement demeure garanti. L'organisme notifie la cession ou prêteur et au gérant.		
CCH L443-7	Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent aliéner aux bénéficiaires prévus à l'article L. 443-11 des logements ou des ensembles de logements <b>construits ou acquis depuis plus de dix ans.</b>		Accession à la propriété et autres cessions
CCH L443-7	Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de location-accession.		
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la propriété	
Accession à la propriété et autres cessions		Accession à la propriété et autres cessions	
Accession progressive des locales à la propriété		Accession progressive des locales à la	

CCH L443-7	ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquiescer ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11	Les montages d'opérations en VIR (Vente d'immeubles à Rénover) sont en cours de qualification et entrent dans le plan de développement et de diversification de l'offre de la SEME	Cf. tableau annexe, référencement des patrimoines dits cessibles.	SRU (dont deux en rettrappage) : Alfres et Chauvay, pour atteindre respectivement 20% de LLS en 2025(objectif triennal 2020-2022) ; sont en phase d'atteinte le seuil de population SRU (Échirie et Vouillé). Enjeu de poursuite du redéploiement de l'offre sur le territoire, avec une attention particulière pour les communes concernées par la loi SRU, et sur la reconstitution de l'offre à démolir en CHV + enjeu de réponse aux besoins des populations défavorisées.
CCH L443-7	Ces logements doivent répondre à des normes d'habitabilité minimale. Ces logements doivent, en outre, répondre à des normes de performance énergétique minimale (Classe E maximum). Ces normes d'habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont créés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.			
CCH L443-7	Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locaux existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.	La volonté de la SEME est d'entamer progressivement dans une politique de cession active lui permettant de produire de nouveaux logements sociaux sur son périmètre territorial d'action.		Un pacte social concentré sur Niort, mais dont le développement récent concerne aussi la périphérie
CCH L443-7	La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention. L'autorisation de vente au bénéfice de la société de vente est valable pendant la durée de la convention précitée. Si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation.	Par la présentation du cadre stratégique de cession du patrimoine, la SEME demande l'accord d'intégrer l'ensemble des immeubles retenus pour la durée de la convention d'utilité sociale. (cf. liste des immeubles entrant dans le cadre du plan de mise en vente).		Entre 2014 et 2020, Le volume de logements qui composent le parc social a augmenté de 1,4%, passant de 7178 à 7780 logements sociaux. L'évolution est plus marquée dans les communes d'équilibre. Plus 2,4% et dans le cœur d'agglomération hors Niort plus 2,1%. Entre 2014 et 2020, (source RLPS), 749 logements sociaux ont été mis en service, 107 logements par an en moyenne ; Parmi eux, 66% ont été produits à Niort (Mais un rééquilibrage perceptible depuis 2018). Des démarches engagées par l'agglomération du mortais en matière de foncier, en lien avec les communes : Un examen des friches foncière et bâti, évaluée selon le degré de portes, unifiés de mobilisation, point. Avec un objectif de diversification de l'offre de produit et en localisation (bâti existant, centre bourg, ...) Un examen des potentialités foncières dans le cadre du PLU-ID. Face à l'enjeu de poursuite la dynamique de redéploiement et de diversification territoriale, quel est votre stratégie de développement de l'offre sur le territoire dans les 6 années à venir ? en volume de logement ? selon les secteurs géographiques ?
CCH L443-7	Le conseil d'administration ou de surveillance de chaque organisme d'habitations à loyer modéré délibère annuellement sur les orientations de sa politique de vente de logements, fixe les objectifs à atteindre en nombre de logements vendus et apprécie les résultats obtenus l'année précédente, au regard du nombre de logements mis en commercialisation. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Il peut émettre à cette occasion des recommandations.	Le plan de mise en vente est présenté à la Ville, à l'Agglomération et par devant le Conseil d'Administration de la SEME. Chaque année, sera fait rapport des actions réalisées et à venir. Un rapport d'analyse sera fait pour justifier des ventes réalisées en face des objectifs définis et des relocalisations des fonds pour engager de nouvelles Campagnes de production répondant aux enjeux du territoire.		
CCH L443-8	Lorsque des circonstances économiques ou sociales particulières le justifient, la vente de logements locaux ne répondant pas aux conditions d'ancienneté peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'Etat, après consultation de la commune d'implantation. La décision fixe les conditions de remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'Etat pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.	Pas de patrimoine identifié entrant dans le cadre de cette disposition. Si tel devait être le cas à l'avenir, les demandes seront faites et instruites au cas par cas, en concertation avec la Ville, l'agglomération et la soumission du représentant de l'Etat.		Une tension de la demande plus accentuée dans les communes du cœur d'agglomération (hors Niort) et pour les grands ménages
CCH L443-9	Les logements répondant aux conditions prévues aux articles L. 443-7 et L. 443-8, réservés par convention au profit d'une personne morale peuvent être vendus.			En 2019, 2 900 ménages ont demandé un logement social sur le territoire - 869 ménages ont l'objet d'une attribution, 4 communes du cœur d'agglomération concentrent près de 90% de la demande, Alfres, Chauvay, Échirie et Niort. Les petits logements T1/T2 représentent 26% du parc à Niort et 24% sur le territoire. Le ratio de tension est de 3,3 demandes pour une attribution à l'échelle du territoire. (France métropolitaine, 48). La tension est un peu plus marquée sur certaines communes du cœur d'agglomération hors Niort, Alfres et Chauvay notamment. Les demandeurs dont le niveau de ressources est inférieur au plafond du PLAI représente 73% de la demande et le rapport entre les demandes et les attributions pour ces ménages modestes est de 3,2. Siles ménages d'une personne représentent 47% de la demande, l'accès au parc est plus difficile pour les ménages composés de 3 personnes ou plus. Ainsi, le nombre de personnes au sein du ménage augmentent, plus l'accès au parc est délicat, traduisant une pression sur les grands logements. Enjeu d'une plus grande diversification de l'offre en matière de typologie, de produit, de formes urbaines, petit collectif individuel intermédiaire, parc ancien parc neuf et de programmation.
CCH L443-10	Sauf dispositions spécifiques, la vente d'un logement réalisée dans le cadre des dispositions de la présente section entraîne la résiliation de droit de la convention.			
CCH L443-11	L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré. Les aliénations ne font pas l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 443-7 mais font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'Etat et au maire. Le prix de vente est fixé librement par l'organisme. Toutefois, lorsqu'une aliénation conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locaux détenus sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, elle doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'Etat.	La SEME exclut pas la possibilité de céder certaines opérations à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré. Ces décisions font l'objet préliminaire d'une soumission à son Conseil d'Administration.		Un besoin de diversification typologique
CCH L443-11	Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe le logement depuis au moins deux ans. Toutefois, sur demande du locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans, le logement peut être vendu à son conjoint ou, s'ils ne disposent pas de ressources supérieures à celles qui sont fixées par l'autorité administrative, à ses ascendants et descendants qui peuvent acquiescer ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.			Les petits logements T1/T2 représentent 42% des mises en service récentes (2014 / 2020), tandis que les grands logements T5 et plus ne représentent qu'un faible pourcentage des mises en service, malgré la pression exercée par la demande sur cette typologie. Les 13 représentent 84% des financements attribués en 2016 / 2018. En dehors de Niort les financements sont largement fléchés vers le T3 et la maison individuelle, 91% de la production. Sur Niort, cela est plus mesuré avec 26% de T1/T 2 et 68% de T3. Des financements un peu plus équilibrés, en 2019, 105 Logements agréés dont 22% de T2 et 55% de T3. En 2020, 75 logements agréés dont 36% de T2, soit 27 logements, 36% de T3, soit 27 logements, 27% de T4, soit 21 logements. Quel effet du bonus diversification typologique ? Question de la production en T2 dans l'individuel ? (forme intermédiaire, individuel superposés.)
CCH L443-11	Tout locataire qui occupe le logement depuis au moins deux ans peut adresser à l'organisme propriétaire une demande d'acquisition de son logement. La réponse de l'organisme doit être motivée et adressée à l'intéressé dans les deux mois suivant la demande.	Des fiches internes seront établies afin de critériser et de qualifier les populations éligibles à l'accession sociale.		
CCH L443-11	Les logements occupés auxquel sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locaux sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé.			



CCH L443-13	Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage localif.	Au moins 50 % du produit venant des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixés à l'article L. 302-5 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux ou d'acquisitions de logements en vue de leur conventionnement ou, à défaut, de travaux de rénovation d'un ensemble d'habitations sociales.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	logements neufs de densité et de rénovation : + 10000 logements, ou en moyenne par an, + 13000 logements (+650 en moyenne par an), 36 % nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine. Une densité moyenne brute pondérée de 21 logements en moyenne par hectare, de 12 à 28 selon les secteurs.
CCH L443-13	Ces investissements sont réalisés sur le territoire de la commune concernée ou avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'Etat sur le territoire intercommunal. Elle est inscrite dans la convention de l'Etat (CIS). Chaque année, l'organisme transmet au représentant de l'Etat la répartition communale des ventes de logements sociaux réalisées sur ces communes, le produit de ces ventes ainsi que le montant des sommes investies.	En cas de vente d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	Définition d'espaces de marchés de l'immobilier bien distincts.
CCH L443-13	Toute décision d'aliénation d'un logement intermédiaire ou d'un élément du patrimoine immobilier d'un organisme d'habitations à loyer modéré autre que les logements est notifiée au représentant de l'Etat dans le département dans le délai d'un mois à compter de la date de l'acte la constatant.	L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locales et le cas échéant, de copropriétés des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qui serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur. Ils font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	La production de logement locatif social dit ordinaire.
CCH L443-14-2	En cas de vente réalisée en application de la présente section, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires peut désigner un autre syndic dès lors que les copropriétaires ont désigné l'organisme vendeur délégué au moins 60 % des voix du syndicat.	Procédure de cession du patrimoine, élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	Définition : le logement social ordinaire PLUS est destiné à un large public, 55% des ménages français peuvent y prétendre. Familial ou non (personnes seules jeunes et âgées). Il peut être de forme et de typologie variées. Conditions d'implantation : Le développement de ce type d'offres doit se faire en regard du niveau de service d'équipement et répondre à une demande locale suffisante. Outil de mise en œuvre : PLU - OAP, secteurs de mixité sociale, emplacement réservé pour les logements sociaux, majoration pour la constructibilité de logements sociaux, Subvention et aides fiscales, Subvention de l'Etat et de la ou des collectivités locales, Decces, Foncière, terre emportée par la collectivité ou ses partenaires EPFIF, Exonération de la TP pendant 15 ans, Mobiliser le parc existant, Conventionnement AP, MAI, Acquisition, amélioration, bail à réhabilitation, Contrat de mixité sociale ce partenariat liant l'Etat aux communes ayant des difficultés à atteindre l'objectif triennal de construction de logements sociaux fixés par la loi SRU doit, entre autres, détailler des financements et des aides pour l'établissement public local. Prevu pour l'atteinte des objectifs. En cas de retus par les communes, le droit de préemption urbain peut être récupéré par le préfet.
CCH L443-15	Un bâtiment à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ne peut être démolé sans l'accord préalable du représentant de l'Etat dans le département, de la commune d'implantation et des garants des prêts.	Pas de patrimoine identifié entrant dans le cadre de cette disposition. Si tel devait être le cas à l'avenir, les demandes seront faites et instruites au cas par cas, en concertation avec la ville, l'agglomération et à la soumission du représentant de l'Etat.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	Fait référence au COPIL n°1 du 16 décembre 2020. Le dispose de marchés de l'identifier sur le territoire. Et une stratégie opérationnelle de l'habitat, 7 segments de marchés pour la CAN. Cœur d'agglomération élargi, Secteur Nord, Secteur marais nord, Secteur marais centre, Secteur marais sud, Secteur sud, Secteur est. Il convient d'apporter des réponses adaptées en face de ces différents segments de marché pour lesquels des études et un suivi doivent être inégalement mis à jour en termes de redéfinition d'objectifs et de réadaptation.
CCH L443-15-1	Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'Etat, louer à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation.	Plusieurs opérations (cf. tableau annexé, ventes sous conditions) entrent dans le champ de la présente disposition. Ceux-ci feront l'objet d'un travail de concertation aux fins d'établir un calendrier stratégique de cession dans la durée de la présente convention d'utilité sociale.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	La production de logement locatif social dit ordinaire.
CCH L443-15-1-1	Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques.	Dans le cas où le terrain sur lequel un immeuble ou un groupe d'immeubles est édifié a été donné à bail à construction à un organisme d'habitations à loyer modéré par une collectivité publique, le bailleur et le preneur peuvent, préalablement à toute cession de logements prévue à l'article L. 443-7 du présent code, convenir d'une vente du terrain d'assiette au profit de ce dernier. Dans ce cas, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut, en accord avec le vendeur, se libérer d'une partie du prix de vente, par des versements échelonnés sur plusieurs années.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	Fait référence au COPIL n°1 du 16 décembre 2020. Le dispose de marchés de l'identifier sur le territoire. Et une stratégie opérationnelle de l'habitat, 7 segments de marchés pour la CAN. Cœur d'agglomération élargi, Secteur Nord, Secteur marais nord, Secteur marais centre, Secteur marais sud, Secteur sud, Secteur est. Il convient d'apporter des réponses adaptées en face de ces différents segments de marché pour lesquels des études et un suivi doivent être inégalement mis à jour en termes de redéfinition d'objectifs et de réadaptation.
CCH L443-15-5-1	Le contrat de vente d'un logement destiné à être soumis au statut de la copropriété peut prévoir un transfert différé de la propriété de la quote-part des parties communes, qui ne peut excéder un délai de dix ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot de l'immeuble. Le contrat de vente précise, notamment, la date de transfert de la propriété de la quote-part des parties communes.	Le contrat de vente d'un logement destiné à être soumis au statut de la copropriété peut prévoir un transfert différé de la propriété de la quote-part des parties communes, qui ne peut excéder un délai de dix ans à compter de la signature de l'acte authentique de vente du premier lot de l'immeuble. Le contrat de vente précise, notamment, la date de transfert de la propriété de la quote-part des parties communes.	Dispositifs applicables aux cessions, transformations, démotions du patrimoine immobilier	Fait référence au COPIL n°1 du 16 décembre 2020. Le dispose de marchés de l'identifier sur le territoire. Et une stratégie opérationnelle de l'habitat, 7 segments de marchés pour la CAN. Cœur d'agglomération élargi, Secteur Nord, Secteur marais nord, Secteur marais centre, Secteur marais sud, Secteur sud, Secteur est. Il convient d'apporter des réponses adaptées en face de ces différents segments de marché pour lesquels des études et un suivi doivent être inégalement mis à jour en termes de redéfinition d'objectifs et de réadaptation.

CCH L433-15-5-1	<p>L'organisme d'habitations à loyer modéré fait constater le transfert de la propriété de la quote-part des parties communes par acte authentique. A compter de ce transfert, le syndicat des copropriétaires est constitué.</p>	<p>Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.</p>		
CCH L433-15-5-3	<p>A compter de la vente et jusqu'à la date fixe de transfert de propriété des parties communes : 1° L'organisme d'habitations à loyer modéré entretient les parties communes ; 2° Il supporte les dépenses nécessaires ; 3° Il ne peut prendre de décision portant atteinte à la valeur ou aux conditions de jouissance ; 4° Il fait une présentation annuelle, à l'ensemble des acquéreurs, de la gestion des parties communes et des équipements communs, des travaux qu'il envisage de réaliser sur ces mêmes parties et équipements et leur coût (prévisionnel) ; 5° Aucune association syndicale libre ni aucune association foncière urbaine libre ne peut être constituée aux fins de gérer les parties communes de l'immeuble.</p>	<p>L'acquéreur ne peut s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de son logement ; 1° Des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ; à la préservation de la santé et de la sécurité physique ; 2° Des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.</p>		
CCH L433-15-5-4				
CCH L433-15-5-5				
CCH L433-15-6	<p>Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent vendre leurs logements-foyers. Pour pouvoir être cédé, un logement-foyer doit avoir été construit ou acquis, depuis plus de dix ans par l'organisme d'habitations à loyer modéré, sauf lorsque la vente est conclue avec un autre organisme d'habitations à loyer modéré, une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou avec un organisme sans but lucratif bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage.</p>	<p>Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.</p>		
CCH L433-15-6	<p>Les logements-foyers demeurent soumis à des règles d'attribution sous conditions de ressources et à des règles de fixation de redevance par l'autorité administrative, pendant une période d'au moins dix ans à compter de leur cession en application du premier alinéa du présent article.</p>			
CCH L433-15-6	<p>Tout acte transférant la propriété ou la jouissance de ces logements ou constatant ledit transfert doit, à peine de nullité de plein droit, reproduire les dispositions du présent article.</p>			
CCH L433-15-6	<p>En cas de cession, la fraction correspondante des emprunts devient immédiatement exigible. Toutefois, l'organisme peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt.</p>			
CCH L433-15-6	<p>En cas de vente d'un logement-foyer ayant fait l'objet de travaux d'amélioration financés avec l'aide de l'Etat depuis moins de cinq ans, l'organisme vendeur est tenu de rembourser cette aide.</p>			
CCH L433-15-6	<p>Le surplus des sommes perçues est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou à des acquisitions de logements ou de logements-foyers en vue d'un usage localif.</p>	<p>Cf. L433-13, les éventuelles cession entrant dans le cadre des présentes dispositions feront l'objet d'un rapport démontrant le rempli des surplus des sommes au profit d'investissements ci-décrits.</p>		
CCH L433-15-7	<p>Est instituée dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession sociale à la propriété. Dans les communes, ce guichet unique met à la disposition du public un dossier présentant l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accession sociale à la propriété.</p>	<p>Hors périmètre des activités de la SEMIE. Si ce guichet devait être créé, la SEMIE informerait et documenterait de tout logement entrant dans le cadre de l'accession sociale.</p>		
CCH L433-15-7	<p>Sont notamment communiqués à cette fin aux maires, à leur demande : 1) les projets de ventes de logements à leurs locataires par les bailleurs sociaux ; 2) les informations relatives aux opérations d'accession sociale à la propriété des promoteurs privés ou sociaux situées dans la commune ; 3) les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit ou les sociétés de financement en faveur des ménages modestes.</p>	<p>Les ventes de logements en habitat à loyer modéré... Cela fonctionne-t-il auprès des locataires ? La clientèle était extérieure au parc social ? Quelle production estimée du parc cessible ? Quel rythme de vente de ce parc ? Ses cibles envisagées, effectif à quel prix ? Est-ce du parc individuel ou collectif (sur Niorx ou hors Niorx) ? Quelle compensation sur Niorx en matière d'investissement ?</p>	<p>Diversification... Produisez-vous des logements en accession sociale à la propriété ? Quel constat faites-vous sur ce type de produit ? Quelles éventuelles difficultés avez-vous rencontrées pour la mise en œuvre de ces projets ? (Coût du foncier, équilibre financier des opérations, contraintes de programmation, recours...)</p>	

CCH L443-15-8	<p>Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1.</p>	<p>Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.</p>
Accession sociale	Accession sociale	<p>La reconquête du parc privé en centre ancien : Les outils mobilisables : Aides aux bailleurs sociaux en secteur OPAH-RU et ORT. Depuis 2020, la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIF) permettent aux opérateurs institutionnels ou parapublics d'acquies un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation, en bénéficiant du soutien financier de l'ANAH. Ces ensembles rénovés sont destinés à être acquis en accession sociale, à la propriété ou à la location conventionnée et participent ainsi à la revitalisation des centres-villes. Dans le cadre des OPAH-RU et du programme Action-Cœur de ville (DIR restreint aux ORT), VIR : phase locative plus vente avec valorisation et engagement sur prix de vente. Acquisition / amélioration des lots anciens à restructurer choisis dans les études test en cours à vocation démonstrative, pédagogique et duplicable. Bail à réhabilitation. Les conditions de réussite : Doit-on tenir compte du découpage territorial (centre urbain, communes rurales) ou est-ce la taille des opérations qui vont permettre de définir les conditions de réussite ? Quel portage communal ? Quel partenariat mobiliser, quel montage d'opération ? Comment sont associés les habitants ? Les outils de type DIR et VIR vous semblent-ils intéressants ? Quelles seraient les conditions qui faciliteraient les interventions dans les</p> <p>Une diversification en termes de produits poursuivre : l'accession sociale : Définition globale : les produits en accession aidée visent à produire des logements à prix abordable pour des ménages à revenu moyen. Une réponse intéressante au départ des jeunes familles du territoire. Conditions d'implantation : Avoir des ménages éligibles à ces dispositifs sous les plafonds de ressources mais suffisamment solvable. Avoir des ménages jeunes en début de parcours résidentiel. Avoir des écarts de prix significatifs avec le marché privé classique. Dans la mesure où il nécessite généralement une minoration foncière, les produits en accession aidée accession sociale, PSJA, BRS, se développent plus facilement dans des fonciers maîtrisés par la puissance publique (en direct via EPF). Le PLH peut définir un objectif programmatique en matière d'accession sociale classique, PSJA et, ou BRS, et allouer des aides publiques dans le cadre de son programme d'action. Rappel le PLH accorde une aide à l'amélioration foncière pour le PSJA et un prêt à Taux 0</p> <p>Quelle place pour les produits en accession aidée à la propriété ? Accession sociale à la propriété : Produit classique avec un prix de vente maîtrisé afin de pouvoir être accessibles aux ménages aux ressources modestes, produit des coopératives et HLM. Expérience sur le territoire ? PSJA : ménages sous plafond de ressources qui achètent un logement agréé par l'état, opérateur organismes HLM, coop. HLM, expérience sur le territoire ? TVA 5,5% : La décade de TVA permet de baisser le prix de vente de près de 15%. QPV et bande des 300 mètres autour des QPV : des opportunités foncières. Vente HLM : Bailleurs incités à vendre pour reconstituer les fonds propres. Les communes ont la connaissance des plans de vente ? Quelle stratégie de vente par les bailleurs sur le territoire ? Bail réel solidaire (BRS) : Nouvel outil basé sur le principe de dissociation des droits de propriété entre un opérateur et un particulier permettant aux particuliers d'acheter un bien à 70 % de son prix de revient. Quelles opportunités de développement sur le territoire ?</p>
Personnes de guerre	Personnes de guerre	<p>Des fiches internes seront établies afin de critériser et de qualifier les populations éligibles à l'accession sociale.</p>
Intérêts	Intérêts	<p>Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.</p>
Complément de	Complément de	<p><b> périmètre législatif</b> CCH L445-1 à 3 / CUS CCH L481-1 à 4 / DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SIM</p>