



SEMIE NIORT

Convention d'Utilité Sociale
pour la période 2021 - 2026

Partie 1 – Aspects généraux

I. VISAS

Signatures

Entre :

- Madame la représentante de l'Etat, Fabienne BUCCIO – Préfète de Région

D'une part

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 Jérôme BALOGE, Président, et par M. Cyril Gillard Directeur Général, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 06 juillet 2020 (Annexe 1).

D'autre part

Et la collectivité suivante

- 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 Jacques BILLY, agissant en qualité de Vice-Président dûment habilité par délibération du Conseil d'Agglomération du 29 juin 2023.

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 tenus 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^{ème} génération :

Date	Objet
21/06/2017	Engagement dans la démarche d'élaboration de la CUS 2 ^{ème} génération (Annexe 6 et 7)
18/12/2018	Procès- verbal de carence dans le cadre des élections des Représentants des locataires (annexe 8)
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 (Annexe 9)
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 (Annexe 10).
6/07/2020	Confirmation d'engagement de la SEMIE dans la procédure d'élaboration de sa nouvelle CUS, signée avec l'Etat (Annexe 1)
21/10/2021	Validation du Plan Stratégique de Patrimoine (Annexes 11, 12)

10/12/2021	Validation du Plan Stratégique de Patrimoine modifié selon les recommandations des services de l'Etat dans le cadre de l'élaboration de la CUS
13/05/2022	Validation de la mise à jour annuelle du Plan Stratégique de Patrimoine
11/10/2022	Validation de la Convention d'Utilité Sociale par le Conseil d'Administration de la SEMIE.
06/03/2023	Validation de la Convention d'Utilité Sociale et du Plan de vente par le Conseil d'Administration de la SEMIE.

Démarches d'association des collectivités

Personnes publiques	Date de réunion
1 ^{ère} réunion avec Ville de Niort	07/11/2017
1 ^{ère} réunion avec CAN	08/11/2017
2 ^{ème} réunion avec CAN	27/01/2021
2 ^{ème} réunion avec Ville de Niort	29/01/2021
Courrier LR+AR SEMIE proposant au Conseil Départemental d'être associé et signataire	30/06/2017
Réponse négative du Conseil Départemental	26/09/2017
Validation et Signature de la CUS par la CAN (Annexe 2 et 3)	12/04/2021
Validation des éléments complémentaires de la CUS par la CAN (Annexe 4 et 5)	29/06/2021
Validation du plan de vente par le Conseil Municipal de la ville de Niort (Annexe 23)	13/12/2022
Validation du plan de vente par le Conseil Municipal de la Ville de Niort	20/03/2023
Validation et Signature de la CUS et du Plan de vente par la CAN	27/03/2023

Correspondance aux préfetures :

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 (Annexe 7)
30/06/2017	Préfet des Deux-Sèvres	Transmission LR+AR : délibération CA du 21/06/2017 de décision d'engagement de la CUS (Annexe 7)

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
23/03/2021	Préfet des Deux-Sèvres	Envoi le projet de CUS de la SEMIE (Annexe 13)
21/10/2021	Préfet des Deux-Sèvres	Observations de fond et de forme relatives au projet de CUS (Annexes 14, 15, 16, 17)
29/11/2021	DDT 79	Envoi du projet de CUS de la SEMIE modifiée
18/01/2022	DDT 79	Observations de fond et de forme relative à la CUS de la SEMIE modifiée
10/02/2022	DDT 79	Réunion de clarification des attentes de la DDT suite à ses observations
29/07/2022	DDT 79	Echanges sur la convention envoyée le 24/05/2022
19/10/2022	DDT 79	Envoi du projet de CUS de la SEMIE modifiée
19/01/2023	DDT 79	Observations sur la convention envoyée le 19/10/2022 (Annexe 24)

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 (Annexe 8).

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. La SEMIE participe, par ses engagements et ses objectifs dans la présente Convention d'Utilité Sociale, aux orientations données par les documents locaux de planification : PLH, SCoT, PLUi, CIA...

II.2.Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet rétroactivement au 01/01/2021. A l'issue des 6 ans est prévue la signature d'une nouvelle Convention d'Utilité Sociale.

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.

II.4.Autorisation globale de vente

Le plan de mise en vente présenté ici (Annexes 18 à 20) vaut autorisation globale de vente. Il contient la liste des logements par commune et par EPCI pour lesquels l'organisme se réserve la faculté d'aliéner pendant la durée de la CUS, selon les modalités précisées dans le plan de mise en vente (page 44).

Cette liste a fait l'objet de consultations des communes d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt.

La signature de la CUS par la Préfète vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention sous réserve du respect des autres conditions de validité de la vente d'un immeuble notamment concernant le renouvellement des Diagnostics énergétiques conformément à la réglementation. La procédure d'autorisation préfectorale est toujours maintenue pour les logements locatifs sociaux non visés dans la CUS.

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'EPARGNE 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
TOTAL	67 779	100%	2 372 265

Sa gouvernance

- **Directeur général**

M. Cyril Gillard, entré en fonctions à la SEMIE à la date du 09 mars 2021 conformément aux délibérations du Conseil d'Administration des 17 décembre 2020 et 05 mars 2021 (Annexe 21).

- **Conseil d'ADMINISTRATION au 1^{er} janvier 2021 : 13 Membres**

1 – Administrateurs du premier groupe :

- Représentant la Ville de Niort
- Monsieur Jérôme BALOGÉ : 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 Paul ARRIGHI,
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Océan représentée par Monsieur Eric CHEVALIER,
- GROUPAMA Centre-Atlantique représentée par Monsieur Bruno FLEURY
- Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale des Deux-Sèvres représentée par Monsieur Claude GUIGNARD.

3 – Censeurs :

- MAIF représentée par Madame Annick VALETTE,
- Banque Populaire Centre Atlantique représentée par Madame Anita GUILLERM.

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,

- Réaliser des travaux de réhabilitation énergétique de son patrimoine,
- Signer le dernier Contrat de Ville 2015-2022 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

A l'issue du scrutin municipal de mars 2020, Monsieur Jérôme BALOGE, Maire de Niort, Président de la CAN, a pris 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 affirme lors de ses prises de fonction que la SEMIE, dans son rôle de bailleur social historique de la Ville de Niort, doit à l'avenir constituer un outil stratégique sur-mesure pour concourir et renforcer l'action publique au sein de son Territoire, notamment en termes de revitalisation de l'agglomération, devenir un acteur proactif dans les questions d'aménagement du territoire, dont la politique d'habitat social.

A cette occasion, il a fixé 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...

En prolongement des orientations qu'il envisage de donner à la SEMIE pour en faire un outil au service du développement du Territoire Niortais, le Président Directeur Général a proposé au Conseil d'Administration de revenir sur le mode de direction en instituant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le conseil d'Administration a voté en faveur de cette disposition et a nommé Cyril GILLARD en qualité de Directeur Général le 17 décembre 2021. Ce mode de gouvernance est effectif depuis le 9 mars 2021 (annexe 21).

En perspectives significatives :

- La Communauté d'Agglomération du Niortais est entrée au capital de la SEMIE à hauteur 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 privé de la SEMIE, un protocole d'intention visant à préfigurer une foncière de redynamisation, pour permettre à la société d'élargir son champ d'action.

Cette diversité d'action viendra en complément de son activité de bailleur social car, le Président souhaite conserver pour sa politique de l'habitat, une capacité de production complémentaire et différenciée des deux autres bailleurs sociaux locaux. Autrement dit, à l'instar d'autres territoires, de placer la Société d'Economie Mixte dans son objet principal premier : la production d'opérations d'aménagement du territoire, tous segments de destinations confondus.

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'affaires hors activité de logement social n'est pas supérieur à celui de l'activité agréée.

C'est pourquoi, la Collectivité Niortaise a fait le choix d'inscrire la SEMIE, dès l'appréhension de ces nouvelles dispositions, d'inscrire la SEMIE dans une démarche de regroupement des SEM immobilières agréées au sein d'une société de coordination nationale pour intégrer les dispositions de la loi ELAN. Ceci dans un mouvement collectif de la profession appuyée par la Fédération Nationale des EPL.

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 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.

Le groupe HACT FRANCE

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 immatriculée le 22 janvier 2021.

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. HACT France a été immatriculée le 22 janvier 2021.

Dans ce cadre, les principaux objectifs poursuivis par le Groupe 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 et financière ;
- Améliorer la qualité de service rendu aux locataires ;
- 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. ;
- Valoriser l'ancrage local des EPL et renforcer les dynamiques territoriales ;
- Accéder à des partenariats de premier plan en faveur du développement de chacune des entreprises membres ;
- Accentuer les capacités d'innovation en s'appuyant sur les atouts des EPL ;
- Conforter le positionnement des SEM agréées au plan territorial ;
- Maintenir une réponse territoriale face à la montée en puissance de grands groupes ;
- Accéder aux dispositifs financiers des « groupes ELAN »

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 leur identité propre.

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

- La gouvernance et la maîtrise publiques et l'enracinement territorial de leur société ;
- L'appartenance à la même logique d'entreprise : management d'entreprise, gouvernance des actionnaires publics et privés des EPL ;
- Un socle social commun (conventions collectives) ;

- Des interventions au-delà du seul champ de la gestion locative : construction de logements (PLAI, PLUS, intermédiaires et libres, promotion, copropriétés dégradées, revitalisation des centres-villes, commerces et même stationnement) ;
- L'appartenance au même groupe existant et structuré.

La mise en œuvre de la Société de coordination (SC) doit permettre :

- Le maintien d'un développement équilibré et cohérent des territoires (définition d'une programmation de développement et d'un cadre technique et d'utilité sociale au niveau local au sein des organes de la SC) ;
- Le développement des procédés industriels pour la mise en œuvre de politiques locales comme notamment la mobilité et les parcours résidentiels, la vente de logements, la construction ;
- Une harmonisation des informations financières à remonter à la SC ;
- Une optimisation de la gestion des ressources en utilisant les complémentarités entre les EPL (favoriser les passerelles et partages de moyens et de compétences dans les domaines notamment complémentaires au logement) ;
- L'innovation au service de la qualité de service des locataires (développer à la bonne échelle le digital, prise en compte des réclamations, les états des lieux, l'analyse des coûts de fonctionnement des bâtiments et l'optimisation de la quittance des locataires etc.),
- De renforcer la compétitivité des entreprises en étudiant les achats groupés (diagnostics techniques, SI, enquêtes et élections des locataires, gestion et traitement des réclamations des locataires, assurances, mutualisation des sessions de formation, consultation juridique, etc.),
- D'accéder à une expertise en ingénierie financière et à des conditions financières ouvertes aux grands comptes ;
- De développer le financement de projets et de favoriser les coopérations entre entreprises

I.2. Le patrimoine et ses moyens

Le patrimoine immobilier

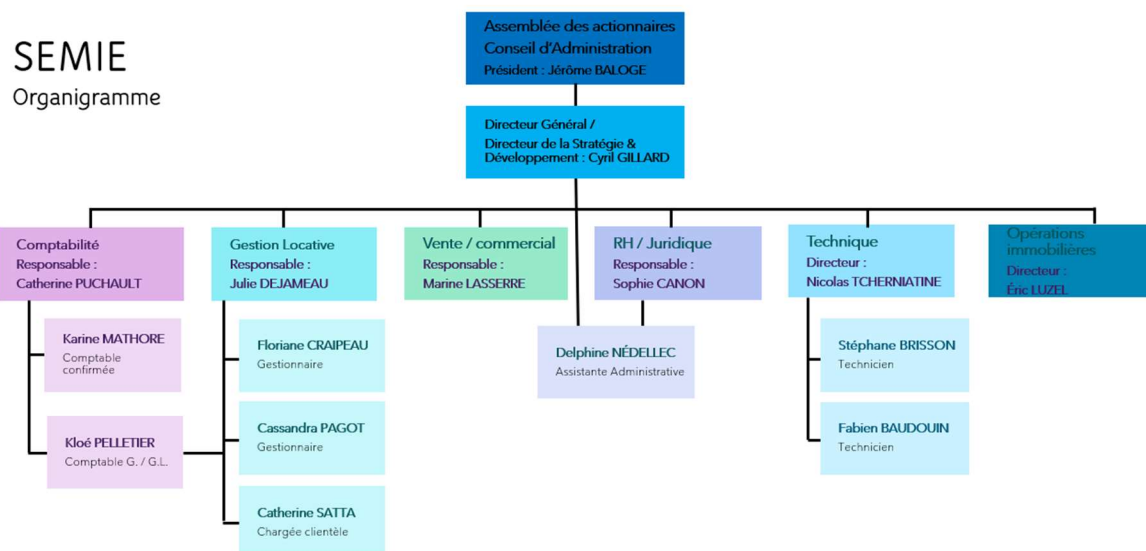
Au 31 janvier 2021, le patrimoine immobilier de la SEMIE est composé de :

- 653 logements locatifs à vocation sociale dont 2 Villages Séniors :
 - o Le village Seniors Vasco de Gama qui compte 20 maisons individuelles.
 - o 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 m² 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 653 logements locatifs à vocation sociale sont concernés par les indicateurs logements familiaux et la maison d'EPHAD Coteaux de Ribray, la résidence Universitaire de Noron et le projet RHJ Niort sont concernés par les indicateurs logements-foyers de la présente CUS.

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
- Gestion de déchets / 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
- 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 2012, 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

II. ETAT DES LIEUX

II.1. Description du parc

La description et la localisation du parc

Au 31 janvier 2021, le parc de la SEMIE représente 653 logements locatifs familiaux à vocation sociale dont 2 Villages Séniors de 30 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%. L’identification précise de chaque ensemble immobilier se situe en annexe 22 de cette CUS.

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Nb de logements	Année de construction
2	3 COIGNEAUX	Niort	28	1984
3.1	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	18	1987
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	1987
4	BRIZEAUX 2	Niort	32	1988
6	BAS SABLONNIER	Niort	46	1990
7	SYMPHONIE	Niort	24	1990
8	SCHOELCHER	Niort	23	1992
10	LA MENAGERE	Niort	17	1998
12	COUR ST MARC	Niort	24	1999
14	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34	1999
15	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7	1999
16	STE PEZENNE	Niort	7	1999
17	GOISE	Niort	30	2000
18	LES GARDOUX	Niort	22	2001
19	LES NARDOUZANS	Niort	12	2001
20	CITE THEBAULT	Niort	18	2000
21.1	MULTISITES 1_ Rue des Grands Champs	Niort	2	2001
21.2	MULTISITES 1_ Rue Rouget de Lisle	Niort	3	2001
21.3	MULTISITES 1_ Rue Bela Bartok	Niort	6	2002
21.4	MULTISITES 1_ Rue Haroun Tazieff	Niort	7	2001
23.1	DIVERS _ 9 Place du Port	Niort	1	2003
23.2	DIVERS _ Rue Centrale	Niort	8	2003
23.3	DIVERS _ Rue Champommier	Niort	2	2003
23.4	DIVERS _ Rue de l'Hometrou	Niort	2	2003
23.5	DIVERS _ Rue de la Poste	Niort	1	2003
23.6	DIVERS _ 136 Rue de Ribray	Niort	1	2003
23.7	DIVERS_ Rue Fontanes	Niort	2	2003

23.8	DIVERS_ Avenue de la Venise Verte	Niort	1	2003
25.1	MULTISITES 2_ Impasse de la Rapée	Niort	1	2003
25.2	MULTISITES 2_ Rue Castel Parc	Niort	8	2005
25.3	MULTISITES 2__ Rue des Amourettes	Niort	8	2004
25.4	MULTISITES 2_ Rue des 3 Mousquetaires	Niort	2	2003
26	LES VERDIERS	Niort	14	2004
27	LA MINERAIE	Niort	17	2004
28.1	BELLUNE_ Rue de Bellune	Niort	8	2006
28.2	BELLUNE_ Rue de Souché	Niort	7	2006
28.3	BELLUNE_ Avenue de Paris	Niort	7	2006
28.4	BELLUNE_ Cour Jean Cassou	Niort	2	2006
30	IMPASSE DE L'HOMETROU	Niort	6	2008
32.1	MULTISITES 3_ Rue de l'Aérodrome	Niort	8	2003
32.2	MULTISITES 3_ Rue Desnos	Niort	4	2007
32.3	MULTISITES 3_ Rue Victor Schoelcher	Niort	2	2007
32.4	MULTISITES 3_ Rue Pablo Néruda	Niort	1	2006
32.5	MULTISITES 3_ Rue des Mésanges	Niort	1	2007
33	RUE DE CHOLETTE	Niort	1	2005
34	LA NORMANDIE	Niort	7	2008
35	LA COTELETTE	Niort	8	2008
36	LES GARDOUX 2	Niort	7	2010
37	ANCIEN CHAMPS DE FOIRE	Niort	12	2011
38	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	Niort	1	2008
40	LES NARDOUZANS 2	Niort	10	2010
41	355 AVENUE DE PARIS	Niort	1	2010
44	VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	Niort	20	2012
46	LES GARDOUX 3	Niort	10	2010
47	LES PRES DU PAIRE	Niort	18	2013
48	33 ROUTE DE COULONGES	Niort	7	2013
49	SYMPHONIE 2	Niort	17	2014
54	MAISON DE L'ILE - MAGNE	Magne	4	2015
59	FIEF DE LA PAILLEE	Niort	10	2020
60	FIEF DE LA PAILLEE 2	Niort	11	2020
61	FIEF DE LA PAILLEE 3	Niort	12	2020

Parc locatif privé ou intermédiaire

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

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Nb de logements	Année construction	de
5	BRIZEAUX 3 - FORUM	Niort	3	1988	
9	BOULE D'OR	Niort	24	1990	
39	LOGEMENT SDIS	Niort	10	2010	

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.

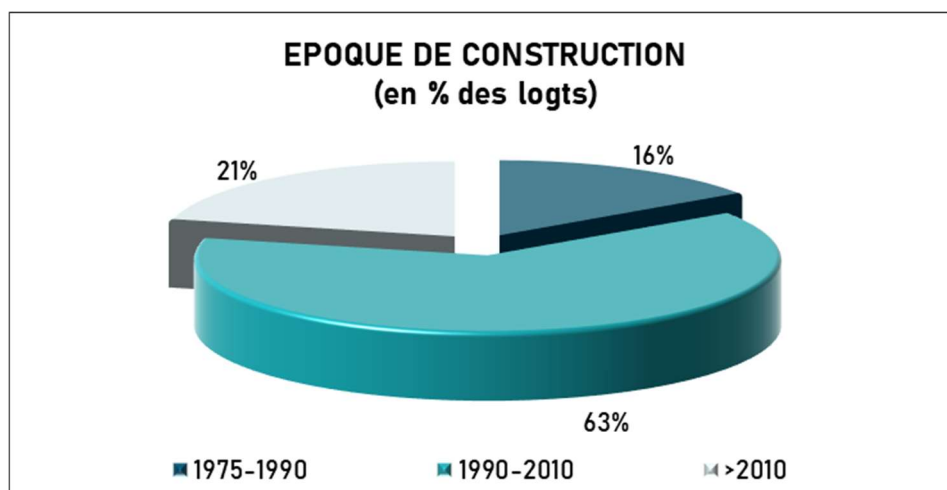
Code groupe	Nom de groupe	Commune	Nb de logements	Année de construction
24	MAISON DE RETRAITE RIBRAY	Niort	95 (*)	2004
51	RES. UNIV. NORON	Niort	91	2015

(*) 85 chambres mais certaines sont doubles permettant d'accueillir au total 95 résidents

Les logements locatifs sociaux et familiaux

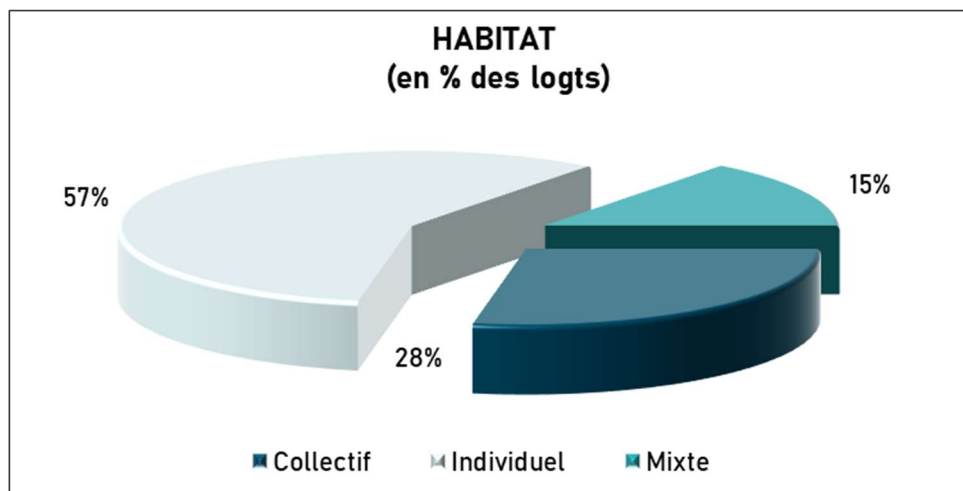
▪ Par époque de construction

La SEMIE dispose d'un parc relativement récent puisque 84% du parc a moins de 30 ans. L'âge moyen du patrimoine est de 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 jusqu'alors se situe plutôt autour de 15 logements par an.



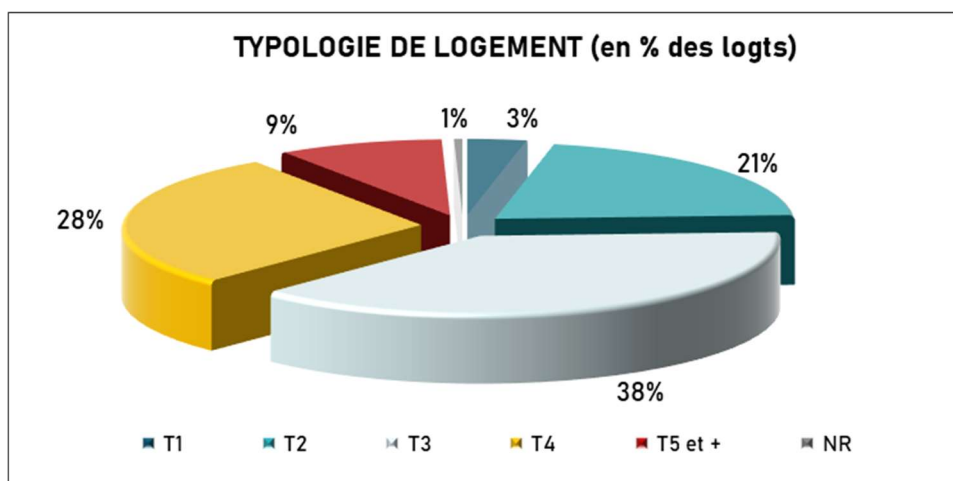
- Par type d'habitat

Le patrimoine de la SEMIE est mixte, puisque composé de 57% de logements individuels, 28% de petits collectifs et quelques groupes mixtes (6, soit 15% du parc).



- Par répartition typologique

La SEMIE a une faible part de petites typologies type studio / T1 (3%) sur son parc de logements locatifs sociaux. Le parc est cohérent avec le parc social récent, avec une très grande majorité (87%) de typologies moyennes (T2, T3, T4).



- Politique de la ville

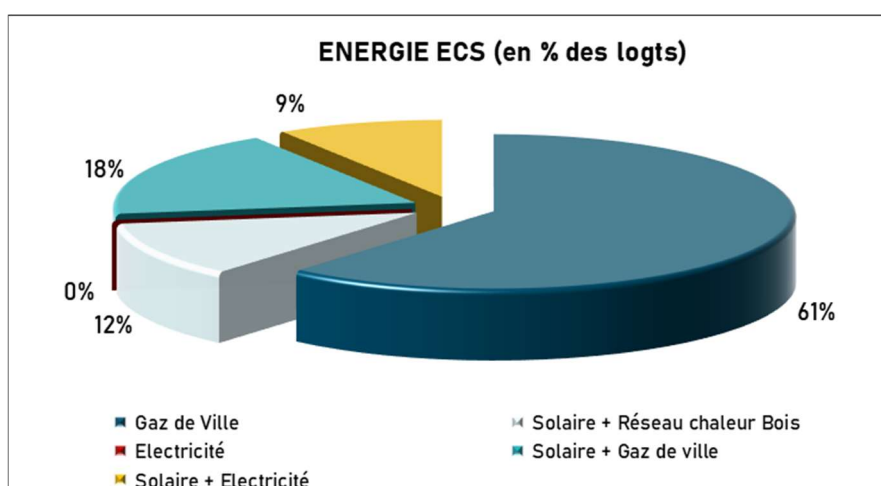
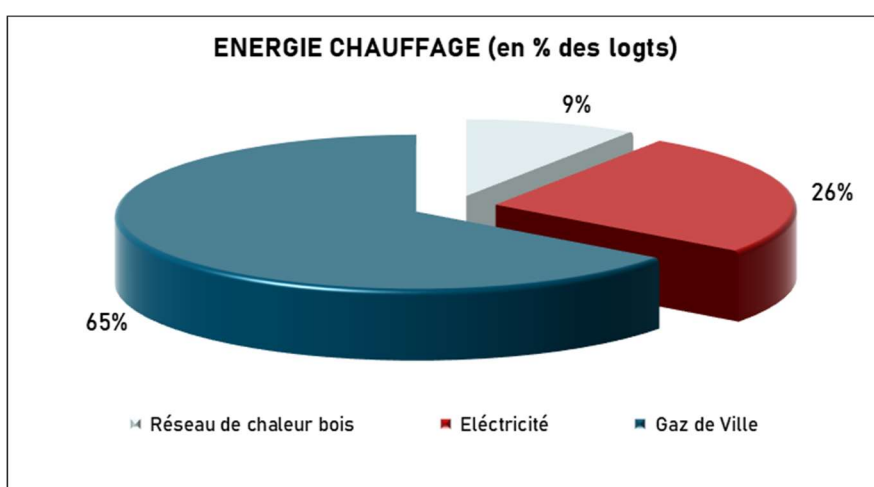
La SEMIE n'a pas de patrimoine en secteur QPV.

- Par enjeux énergétiques

Le patrimoine de la SEMIE est principalement chauffé au gaz de ville (65%). 26% des logements sont chauffés à l'électricité et 9% au réseau de chaleur bois (3 résidences).

Concernant l'ECS, le patrimoine est principalement fourni en ECS par du gaz de Ville mais des efforts sont réalisés sur le solaire. En effet, 61% des logements sont fournis en ECS par du gaz de Ville. Le reste est fourni en ECS par une combinaison solaire et autre énergie

- ✓ 18% de mix solaire-gaz
- ✓ 12% de mix solaire-réseau de chaleur bois
- ✓ 9% de mix solaire-électricité

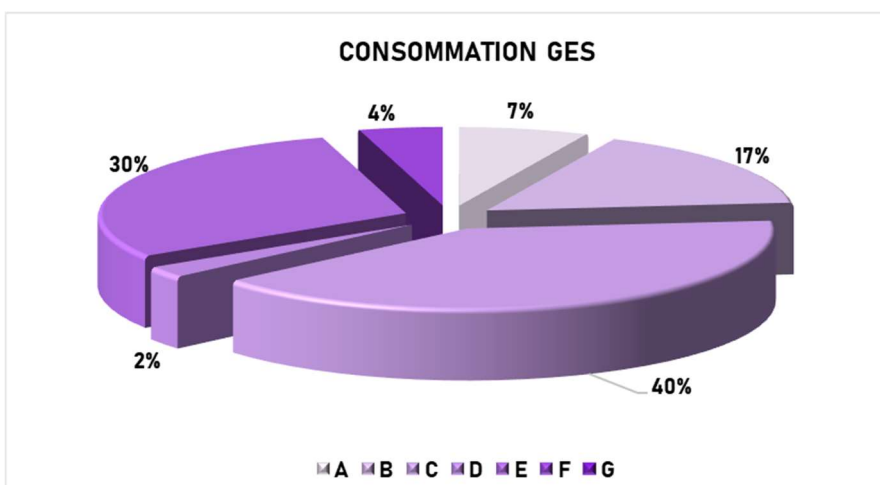
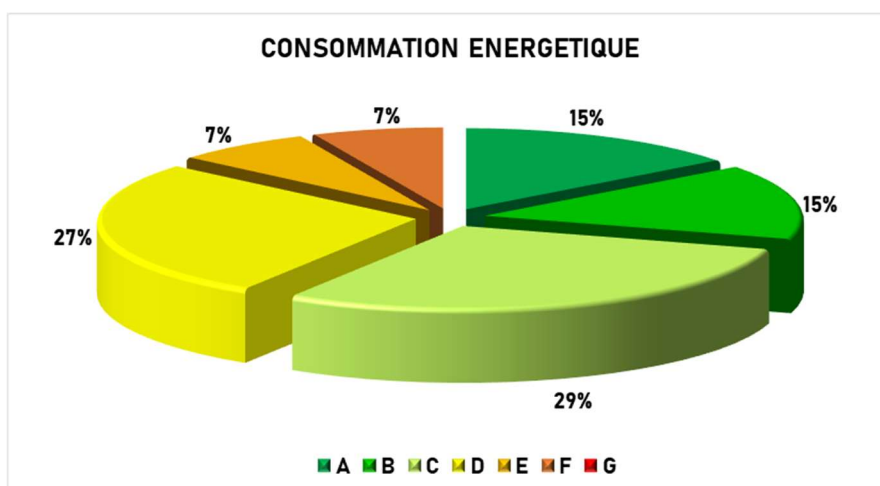


Le parc de la SEMIE présente donc quelques enjeux énergétiques mineurs, **plus de la moitié du patrimoine a une bonne étiquette énergétique (DPE A, B et C) : 59%, 385 logements.**

Aujourd'hui, un peu plus d'un tiers du parc une étiquette moyenne (étiquette DPE D ou E), nécessitant potentiellement de prévoir des travaux d'amélioration thermique – 34%, 224 logements.

Seulement 7% du parc en DPE F, nécessitant une intervention à court terme (éradication de l'étiquette) – 44 logements sur 4 résidences : Brizeaux 4 (16), Les Gardoux (12), La Mineraie (15) et Bellune – Cour Jean Cassou (1).

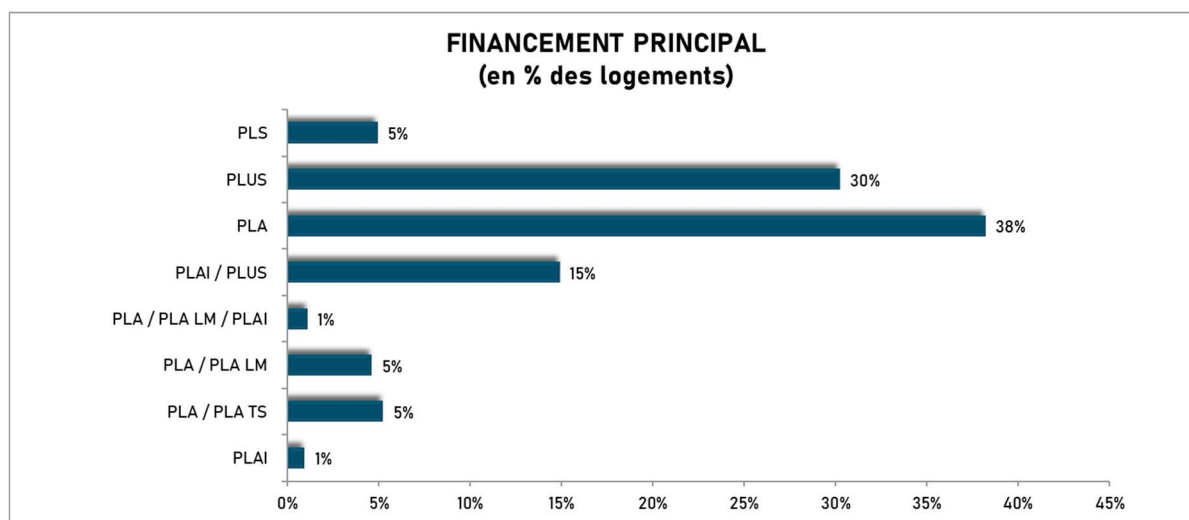
	Consommation énergétique	%	GES	%
A	96	15%	45	7%
B	97	15%	108	17%
C	192	29%	263	40%
D	178	27%	15	2%
E	46	7%	193	30%
F	44	7%	29	4%
G	0	0%	0	0%
Total	653	100%	653	100%



- Par type de financement

Les logements PLUS, PLA et PLAI représentent 95% du parc. 68% du parc a été financé en équivalent PLUS (PLUS ou PLA), et 26% des logements font partis de groupes avec des financements mixtes, combinant des loyers équivalent PLUS et PLAI (données au groupe immobilier).

5% des logements sont financés en PLS.



II.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. Le Plan Stratégique de Patrimoine est situé en annexe de la présente Convention d'Utilité Sociale.

L'appréciation du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble.

- Le classement de l'**état du service rendu** (obligatoire pour la CUS) est fondé sur le calcul d'une note globale à partir des cotations d'attractivité du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) réalisées sur les volets **urbains** et **patrimoniaux**.
- Chaque critère a été coté de 1 à 4** (1 étant la note la moins favorable et 4 la note la plus favorable) et les axes pondérés (1 pour l'urbain et 1,5 pour la conception des produits et 1,5 pour l'état). **La note moyenne des 3 axes permet de classer le patrimoine selon les familles dessous.**

A	>= 3,5
B	>= 3 et <3,5
C	>=2,8 et <3
D	>= 2 et <2,8
E	>=1,5 et <2
F	<1,5

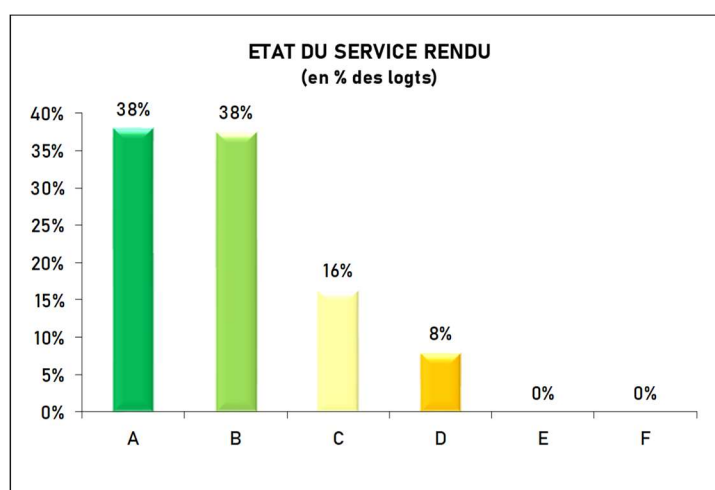
Axe	Critères	Description
Environnement Urbain	Qualité de la localisation et de la desserte	Desserte par les transports et degré d'accessibilité à l'emploi et aux services
	Offre de proximité de commerces et services publics	Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage et d'entretien de l'offre de commerces et de services publics
	Qualité de l'environnement et formes urbaines du quartier	Nuisances, qualité architecturale, espaces verts, hauteur des constructions...
	Image du quartier et tranquillité sociale	Tranquillité sociale et sécurité, image et réputation du quartier, argumentaire ou handicap commercial
Conception	Abords et espaces extérieurs	Conception et équipements des espaces extérieurs : abords, circulations, espaces verts, stationnement
	Le bâti	Conception de l'enveloppe bâtie : orientation, forme et architecture, matériaux, isolation
	Les parties communes	Conception et équipement des parties communes, présence d'équipements annexes
	Les logements	Conception des logements et niveau d'équipement et de confort
Etat	Logements	Appréciation de l'état technique général des espaces extérieurs et voiries et réseaux
	Bâti	Appréciation de l'état technique général du bâti (clos couvert, menuiseries...)
	Parties communes	Appréciation de l'état technique général des parties communes (hall d'entrée, escalier, palier, locaux annexes)
	Etat du logement	Appréciation de l'état des équipements sanitaires, équipements électriques, humidité, ventilation des logements, état des sols, murs, plafonds, menuiseries intérieures

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

▪ Répartition globale

Le classement d'état du service rendu est globalement satisfaisant, en lien avec un patrimoine jeune, puisque la grande majorité du parc se situe sur les 2 segments les plus attractifs (A et B), soit 38% du patrimoine dans la famille A et 38% du patrimoine dans la famille B.

En revanche, 16% du patrimoine avec un état du service rendu moyen (C) totalisant 107 logements et 52 logements regroupés dans 2 résidences présentent un état du service rendu plus problématique, classé D (8%).



ETAT DU SERVICE RENDU	Nb résid.	Nb logts	% logts
A	22	248	38%
B	33	246	38%
C	4	107	16%
D	2	52	8%
E	0	0	0%
F	0	0	0%
TOTAL	61	653	100%

Les groupes les plus problématiques concernant l'état du service rendu sont parmi les plus anciens. Ils ont fait l'objet d'une attention particulière sur les arbitrages du PSP :

- 002 – 3 COIGNEAUX
- 003.1 – BRIZEAUX 1 – MAGELLAN
- 003.2 – BRIZEAUX 1 – MARCO POLO
- 004 – BRIZEAUX 2
- 012 – COUR ST MARC
- 014 – BRIZEAUX 4 - CONDAMINE

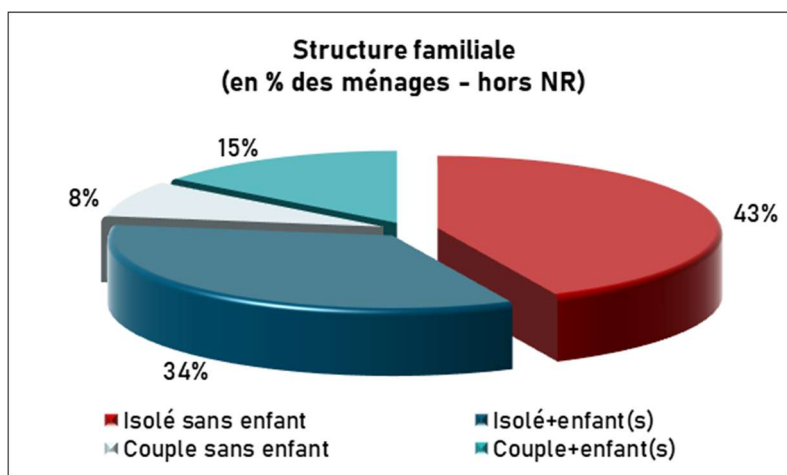
II.3. Etat de l'occupation sociale

L'occupation sociale actuelle : stock

Cette partie se base sur les données d'âge des locataires issues de l'enquête OPS 2018. Les données de composition familiale, d'âge 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

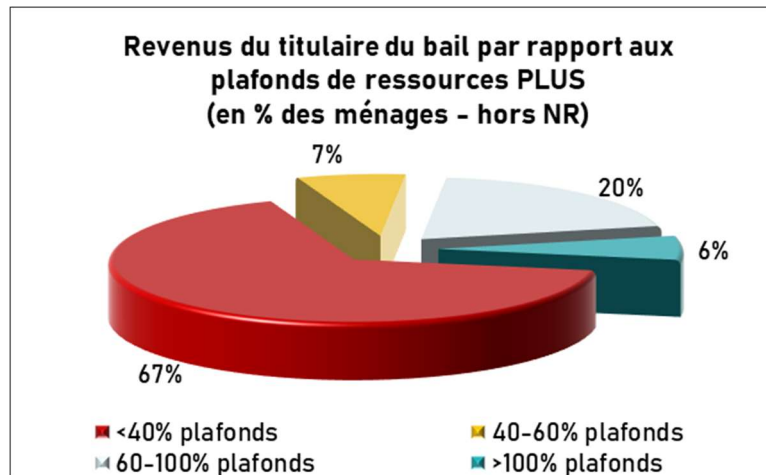
Les logements de la SEMIE sont occupés à 43% par des personnes seules. Seulement 23% des ménages occupants sont des couples et 34% sont des familles monoparentales, une proportion élevée par rapport à la médiane régionale (25% - données OPS 2018 des bailleurs de la région).



▪ Revenus des locataires

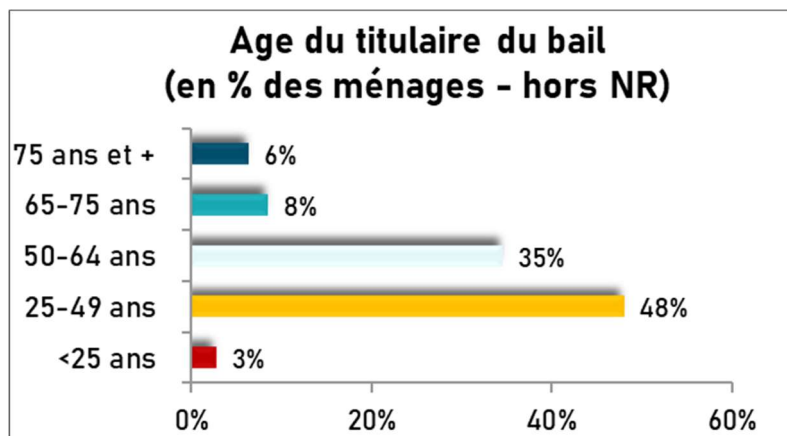
Dans le parc de la SEMIE, 67% des locataires disposent de ressources inférieures aux 40% des plafonds PLUS et 74% inférieures aux 60% des plafonds PLUS. 20% des locataires ont des revenus correspondants aux plafonds PLUS et 6% seulement les dépassent. 61% des locataires sont bénéficiaires des APL.

<40 %	40-60 %	60-100 %	> 100 %	Bénéficiaires des APL
67%	7%	20%	6%	61%



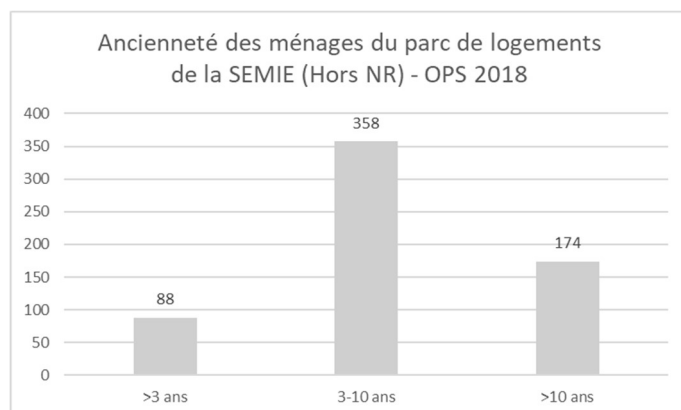
- **L'âge des locataires**

L'âge des locataires du parc social de la SEMIE se structure de manière plutôt cohérente à l'ensemble du parc social français. Ainsi, on compte une faible part de jeunes titulaires de bail (3% de moins de 25 ans) et une grande majorité de titulaires ayant entre 25 et 64 ans (83%). 14% des titulaires de bail ont plus de 65 ans.



- **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 OPS 2018, 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 caractérisait par une demande limitée, en lien avec **un marché qui était détendu depuis plusieurs années mais dont la tendance s'inverse de plus en plus**. 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 20% réglementaires.

Le PLH 2022-2027 de la CAN indique quant à lui un ratio de tension de 3,3 demandes pour une attribution à l'échelle du territoire (NB : France métropolitaine : 4,8). La tension est un peu plus marquée sur certaines communes du Cœur d'Agglomération : Aiffres et Chauray notamment.

Chiffres de l'Afipade concernant le marché sur les Deux Sèvres, selon les tableaux de bord annuel de Gestion IMHOWEB :

- 2019 : 1752 entrées dans les lieux pour 5179 demandes de logement actives
- 2020 : 1380 entrées dans les lieux pour 5733 demandes de logement actives
- 2021 : 1347 entrées dans les lieux 6751 demandes de logement actives

Le loyer moyen dans le parc social des Deux-Sèvres est de 5,02€/m² 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
Total général	100%	86	100%	69

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

	2019	
Répartition des revenus	En nombre	En %
< 40% plafonds PLUS	34	40%
40-60% des plafonds PLUS	13	15%
60-100% des plafonds PLUS	11	13%
Total général	58	68%

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
TOTAL	26

III. LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

III.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, 16 octobre 2020, 21 octobre 2021, 10 décembre 2021 et 13 mai 2022 (Annexe 12).

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. Le présent Plan porte sur 876 logements (au 31/12/2020), puisqu'il inclut les logements non conventionnés et foyers de la SEMIE.

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 : 2021-2025 et période 2 : 2026-2030
- 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.

Diagnostic et arbitrages du PSP

■ Présentation du diagnostic : les enjeux

L'appréciation de l'attractivité du patrimoine a été établie à la échelle de chaque ensemble immobilier, à partir d'une cotation établie « à dire d'experts », par la direction générale et les équipes commerciales, techniques et de gestion locative. L'attractivité de chaque bâtiment a été établie en fonction de 5 critères d'analyse, déclinés en 16 items.

Axe	Critères	Description
Environnement Urbain	Qualité de la localisation et de la desserte	Desserte par les transports et degré d'accessibilité à l'emploi et aux services
	Offre de proximité de commerces et services publics	Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage et d'entretien de l'offre de commerces et de services publics
	Qualité de l'environnement et formes urbaines du quartier	Nuisances, qualité architecturale, espaces verts, hauteur des constructions...
	Image du quartier et tranquillité sociale	Tranquillité sociale et sécurité, image et réputation du quartier, argumentaire ou handicap commercial
Conception	Abords et espaces extérieurs	Conception et équipements des espaces extérieurs : abords, circulations, espaces verts, stationnement
	Le bâti	Conception de l'enveloppe bâtie : orientation, forme et architecture, matériaux, isolation
	Les parties communes	Conception et équipement des parties communes, présence d'équipements annexes
	Les logements	Conception des logements et niveau d'équipement et de confort
Etat	Logements	Appréciation de l'état technique général des espaces extérieurs et voiries et réseaux
	Bâti	Appréciation de l'état technique général du bâti (clos couvert, menuiseries...)
	Parties communes	Appréciation de l'état technique général des parties communes (hall d'entrée, escalier, palier, locaux annexes)
	Etat du logement	Appréciation de l'état des équipements sanitaires, équipements électriques, humidité, ventilation des logements, état des sols, murs, plafonds, menuiseries intérieures
Fonctionnement résidentiel	Faits de délinquance et actes de vandalisme	Fréquence et gravité des faits de délinquance et actes de vandalisme commis dans la résidence ou à proximité immédiate (vols, incendies, trafics, drogue, dégradations des parties communes, tags, voitures...)
	Problèmes de voisinage et de comportement	Fréquence et gravité des troubles de voisinage (conflits liés au bruit ou aux usages du bâtiment), plaintes auprès du bailleur, présence de locataires au comportement problématique
Commercialité	Facilité de commercialisation	Difficultés ou facilités perçues lors de la commercialisation en demande externe et mutation
	Positionnement concurrentiel	Appréciation du rapport qualité prix de la résidence et de son positionnement concurrentiel

L'attractivité est globalement satisfaisante sur l'ensemble des axes, puisque pour chaque rubrique, entre 40% et 75% de logements sont très attractifs, et plus de 90% sont attractifs, avec une note moyenne de 3,4. En revanche, quelques résidences problématiques en termes de conception (3%), de fonctionnement résidentiel (5%) et commercialité.

Les critères qui pénalisent le plus la note d'attractivité, et qui constituent des axes d'amélioration pour la SEMIE sont :

- L'image du quartier et la tranquillité sociale
- L'état des parties communes
- Les problèmes de voisinage
- La difficulté de commercialisation

Il apparaît à l'étude croisée de la conception et de l'état des logements que le parc de la SEMIE présente principalement des enjeux d'entretien. Un groupe, Cour St Marc (0014) apparaît comme de conception et d'état moyen, et présentant un risque d'obsolescence.

Les besoins techniques relevés sur le parc de la SEMIE dans le cadre du PSP s'élèvent à 5,2 M€TTC sur 10 ans, soit 595€ / logement / an, équitablement réparti entre immobilisation (49%) et gros entretien (51%). Ces besoins sont concentrés principalement sur les clos et couvert (69%), et sur les logements et équipements (20%).

- **Les arbitrages du PSP et leur consolidation financière**

Les arbitrages effectués lors du Plan Stratégique de Patrimoine tiennent compte des enjeux relevés lors du diagnostic et vont au-delà de la simple réponse aux situations problématiques sur certains groupes.

Ces arbitrages ont permis de flécher près de la moitié du parc (45%) en Gestion, soit 28 groupes immobiliers (393 logements), qui sont principalement du parc récent et en bon état. Le reste du patrimoine est majoritairement fléché en mise en vente (51%, 36 résidences, 447 logements), souvent associée à des travaux d'amélioration patrimoniale, via l'application du plan d'entretien et éventuellement d'une réhabilitation. En dehors de ces deux grandes orientations, 2 groupes ont été ciblés en Amélioration via une réhabilitation thermique (36 logements, 4%), sans être mis en vente.

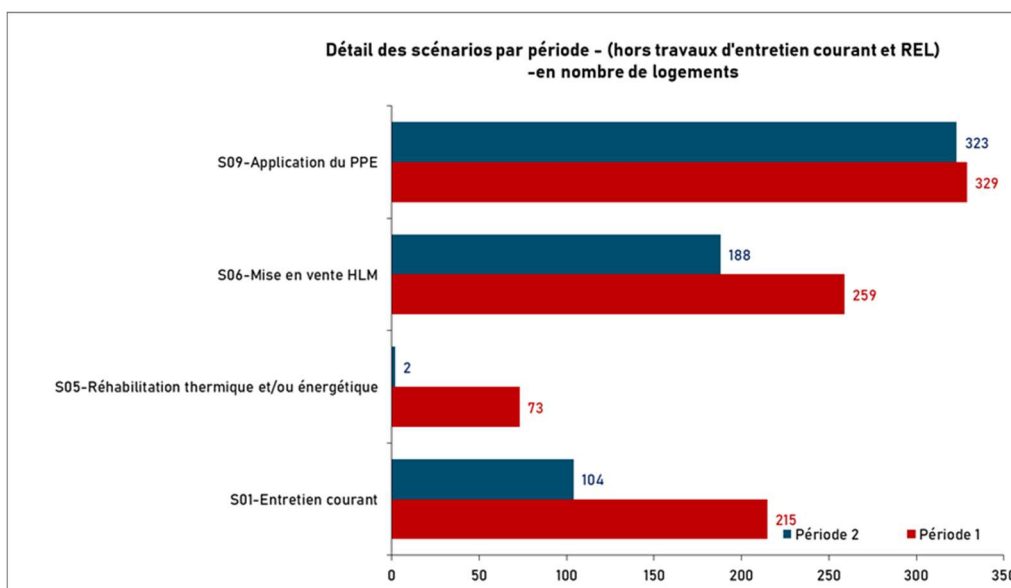
Ainsi, 4 réhabilitations énergétiques ont été programmées sur la période du PSP, concernant des groupes dont certains des logements présentent une étiquette DPE F : Les Gardoux, La Mineraie, Brizeaux 4 et Bellune – Jean Cassou.

Le PSP intègre une politique de vente ambitieuse avec un double objectif : favoriser les parcours résidentiels des locataires du parc social, et dégager des fonds propres permettant de financer des programmes de production de logements sociaux – **avec l'application d'une règle de 1 pour 1 à minima (1 logement cédé = un logement produit).**

Ainsi, sur la durée du PSP, la SEMIE prévoit de mettre en vente 23 groupes immobiliers (447 logements, dont 410 logements conventionnés), qui bénéficieront également d'autres interventions patrimoniales (amélioration énergétique, remise en état.) avant leur mise en vente.

L'objectif de volume de mise en vente et l'objectif de vente doivent être bien distingués. L'objectif pour la SEMIE est en effet de vendre sur une première période de 5 ans un volume estimé entre 10 à 15% des unités de logements sociaux issus de son plan de vente. Dans le cadre de sa stratégie de vente HLM, la SEMIE souhaite effectuer les travaux prévus au PPE en amont de la vente, afin de céder des logements en bon état et de ne pas mettre les acquéreurs en difficulté sur le court/moyen terme.

ORIENTATIONS	Nb résidences	Nb logts	% logts
Gestion	28	393	45%
Mise en vente	36	447	51%
Amélioration	2	36	4%
TOTAL	66	876	100%



La consolidation financière de ces arbitrages s'élève à 9,7M€ sur les 10 ans du PSP, principalement concentrés sur la première partie du PSP (2021-2025). 58% des besoins sont alloués à de la gestion de patrimoine (PPE et EC), 19% à des réhabilitations et 30% dédiés à la réalisation de travaux sur les groupes mis en vente la mise en vente et les travaux d'amélioration patrimoniale et d'entretien (PPE) associés.

Scénarios techniques	PERIODE 1 2021-2025					PERIODE 2 2026-2030					Total
	Coût total en €	dont INV	soit INV / an	dont EXP	soit EXP / an	Coût total en €	dont INV	soit INV / an	dont EXP	soit EXP / an	Coût Total (2021-2030)
Entretien courant	1 650 000	0	0	1 650 000	330 000	1 650 000	0	0	1 650 000	330 000	3 300 000
Application du PPE	1 361 800	272 360	54 472	1 089 440	217 888	1 001 000	200 200	40 040	800 800	160 160	2 362 800
Total Gestion	3 011 800	272 360	54 472	2 739 440	547 888	2 651 000	200 200	40 040	2 450 800	490 160	5 662 800
Réhabilitation thermique et/ou énergétique	1 835 000	1 835 000	367 000	0	0	30 000	30 000	6 000	0	0	1 865 000
Total Amélioration	1 835 000	1 835 000	367 000	0	0	30 000	30 000	6 000	0	0	1 865 000
Vente Hlm	1 956 500	0	0	1 956 500	391 300	188 000	0	0	188 000	37 600	2 144 500
Total Vente	1 956 500	0	0	1 956 500	391 300	188 000	0	0	188 000	37 600	2 144 500
Total PSP	6 803 300	2 107 360	421 472	4 695 940	939 188	2 869 000	230 200	46 040	2 638 800	527 760	9 672 300

ATTENTION : cette synthèse financière fournit une première approche de la faisabilité budgétaire du PSP. Elle ne vaut pas prévisionnel financier sur 10 ans, à réaliser sur Visial ou équivalent

Les interventions sur le parc existant – logements locatifs sociaux

- L'amélioration du patrimoine

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.								
Dpt	Références		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 1er janvier 2021	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 1er janvier 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	653	75			0	0		

Cependant La SEMIE a fléchi 11% de son parc de logements locatifs sociaux (73 logements) en réhabilitation énergétique pour la période 2021-2026, en raison de leur étiquette énergétique. Cela traduit, compte tenu du jeune âge du patrimoine, une volonté de maintenir son parc en bon état et avec une bonne attractivité. Ainsi trois résidences vont faire l'objet d'interventions pour remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux énergétiques.

Ces résidences sont :

- Le programme Les Gardoux (22 logements construits en 2001) sera réhabilité en 2023-2024. Selon les diagnostics en notre possession 12 logements ont une étiquette énergétique F, 6 ont une étiquette E et 4 ont une étiquette D.
- Les programmes La Mineraie (17 logements construits en 2004 dont 2 en étiquette E et 15 en étiquette F) et Brizeaux 4 (34 logements construits en 1999) seront réhabilités en 2024-2025 dont 3 étiquettes B, 1 étiquette C, 3 étiquettes D, 11 étiquettes E et 16 étiquettes F.

Les programmes de plus de 25 ans qui n'ont pas encore été réhabilités sont les suivants :

- **Programme 002 : Trois Coigneaux** (année d'entrée dans le patrimoine SEMIE : 1984) : pas encore réhabilités (28 logements). DPE moyen sur ce patrimoine : Etiquette C
- **Programme 007 : Symphonie 1** (année construction : 1990) : pas encore réhabilité (24 logements) DPE moyen sur ce patrimoine : Etiquette C
- **Programme 008 : Schoelcher** (année de construction 1992) : pas encore réhabilité (23 logements). DPE moyen sur ce patrimoine : Etiquette D

Ces programmes ne sont pas identifiés dans le PSP et ne feront pas l'objet d'emprunt bancaire éligible de la Caisse des Dépôts et Consignations, car les étiquettes énergétiques sont favorables et les bâtiments sont dans un bon état général.

Ainsi les réhabilitations sont prévues dans le cadre de l'éradication des étiquettes F. Les programmes éligibles de plus de 25 ans sont dans des étiquettes conformes et ne font donc pas l'objet de cette typologie de travaux.

En raison du bon état global et d'une bonne attractivité de son patrimoine, la SEMIE n'a pas arbitrée de démolition dans son PSP et en conséquence aucune démolition n'est prévue sur la période de la présente Convention d'Utilité Sociale.

- **Zoom sur la politique énergétique**

Durant ce PSP, la priorité en termes d'intervention sur l'existant a consisté à planifier l'éradication des étiquettes DPE F avec des réhabilitations thermiques ou énergétiques. Ainsi 2 réhabilitations énergétiques sont prévues sur la période de la CUS (4 sur la période du PSP) sur les groupes suivants, leur faisant gagner en moyenne deux gammes d'étiquette DPE.

- **Les Gardoux (progr. 018)** représentant un total de 22 logements construits en 2001 (DPE D à F selon les logements), dont **12 en étiquette F dont la réhabilitation est prévue en 2023**
- **La Mineraie (progr. 027)** représentant un total de 17 logements construits en 2004 (DPE de E à F selon les logements), dont **15 en étiquette F** dont la réhabilitation est prévue en 2024
- **Brizeaux 4 (progr. 014)** représentant un total de 34 logements construits en 1999 (DPE C à F selon les logements), dont **16 en étiquette F** dont la réhabilitation est prévue en 2024
- **Bellune – Jean Cassou (progr. 28)** – 2 logements dont 1 en étiquette F pour une réhabilitation en 2027.

Ainsi, fin 2027, l'ensemble des étiquettes DPE F du parc de la SEMIE auront été éradiquées, en conformité avec la réglementation prévoyant l'éradication en 2028.

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								
Dpt	Références		Engagements annuels (en nombre de logements)					
	Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 janvier 2021	Logements F, G rénovés de 2018 à 2020, passés A à E, en 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	44	0			12	31		

32 logements de + de 25 ans ont bénéficié d'une réhabilitation importante (Remplacement de chaudières des T2 (8 logts), isolations des garages des T2 (8 logts), remplacement des menuiseries 32 logts et isolations de combles 32 logts, remplacement des VMC (32 logts). Cette réhabilitation a concerné le programme des Brizeaux 2 en 2019 pour 604 K€) avec un prêt CDC.

Il est à noter que les étiquettes précisées ici sont celles dont nous avons les DPE en notre possession. L'ensemble des logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration énergétique ces dernières années sont des logements habités pour lesquels il n'a pas été opéré, à ce jour une campagne de diagnostic sauf pour les renouvellements de baux.

Dpt	Répartition de la totalité du parc existant par étiquette énergétique au 31/12/2020						
	A	B	C	D	E	F	G
79	96	97	192	178	46	44	0

Dpt	Répartition prévisionnelle de la totalité du parc existant par étiquette énergétique au 31/12/2026						
	A	B	C	D	E	F	G
79	100	101	210	214	27	1	0

Il est fait le scénario que chaque logement réhabilité dans le cadre d'une réhabilitation énergétique et selon les montants prévus par la SEMIE gagne à minima 2 gammes d'étiquette énergétique.

- **Zoom sur la mise en accessibilité du patrimoine et l'adaptation du patrimoine**

- Sur la mise en accessibilité des logements

Le parc de logements de la SEMIE est largement constitué de logements individuels avec un accès direct depuis la voirie / chaussée (cf. p. 20 & 21, 57% de logements individuels). Également, à l'appréciation d'un parc qualifié comme « jeune », la plupart des opérations collectives intègrent des accessibilités à la porte des logements par les dessertes communes, notamment les aménagements de rampes sur hall, les circulations horizontales dimensionnées pour le passage des Personnes à Mobilité Réduite, les circulations verticales étant assurées par des ascenseurs.

Ainsi, 69.37% du parc à ce jour est accessible et l'évolution de l'indicateur répond à l'intégration de la production neuve planifiée à ce jour.

La légère dégradation consignée sur 2025 et 2026 correspond à l'intégration de deux programmes en production neuve incluant des petits collectifs avec des logements en étage non équipés d'ascenseur.

Est précisé que l'organisme recherche à intensifier la production de logements sur la période 2022-2026 et ainsi, améliorer le ratio in fine. Les objectifs ici consignés sont donc fermes et de nature à évoluer positivement avec l'ajout de nouveaux programmes accessibles.

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année								
Dpt	Référence		Engagements annuels (en %)					
	Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 janvier 2021		2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	453	69.37 % (=453/653)	69.37%	69.37%	69.37%	74.04%	73.80%	73.57%

- Sur l'adaptabilité des 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). A ces 65 logements s'ajoutent les 22 logements du Fief de la Paillée soit 87 logements PMR au sein du parc de la SEMIE.

En matière d'adaptation du logement, l'ambition de la SEMIE est de satisfaire toutes les demandes justifiées de ses locataires dans la mesure où elles sont techniquement et économiquement faisables.

Ces dernières années, compte tenu des subventions proposées par la CAN dans le cadre de leur programme de maintien à domicile, la SEMIE a accepté les demandes d'environ 10 locataires par an, visant au remplacement d'une baignoire par une douche avec un justificatif médical. Bien que ce type d'aides n'ait pas été reconduit dans le nouveau PLH 2022-2027, la SEMIE continuera à accéder à ce type de demande médicalement justifiée. La décision se fera en coordination avec les services techniques et de la Gestion locative selon la pertinence des modifications ou du relogement au regard de l'évolution prévisible de l'état du locataire.

Les interventions sur le parc existant – logements foyers

Les logements foyers, regroupés sur 2 groupes sont des patrimoines récents (moins de 15 ans) et ne nécessitent pas d'intervention patrimoniales sur les 6 prochaines années de la CUS.

PP-LF-3. Nombre de logements équivalents réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements équivalents, par année									
Dpt	Références		Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre)						
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 janvier 2021	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 janvier 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
79	52 (EQL)	0	0	0	0	0	0	0	

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Dpt	Références		Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre)						
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 janvier 2021	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
79	0	0	0	0	0	0	0	0	

Le développement de l'offre neuve

La SEMIE développe plusieurs programmes en 2021 (demande d'agrément DDT en cours) :

- **Programme 063 : les Allées de la Verrerie**

24 LLS répartis entre 9 PLAI + 5 PLUS + 10 PLS

Adresse : Rue Léon Bourgeois / Route de Coulonges / Rue de la Verrerie 79000 Niort

Les besoins en fonds propres sont de 27 492.65 € (suivant validation du plan de financement en Conseil d'administration du 21 10 2021) représentant 1.03 % du prix de revient

- **Programme 064 : Colline St André (dispositif action Cœur de ville)**

10 LLS développés en gamme PLUS

Adresse : 34 rue St Gelais / 107 rue St Gelais / 57 rue Basse / 57 B rue Basse / 4 rue Crémeau 79000 Niort

Les besoins en fonds propres sont de 237 220 € (suivant validation du plan de financement en Conseil d'administration du 21 10 2021) représentant 15.00 % du prix de revient

- **Programme 065 : Fief de la Paillée 4**

24 LLS répartis entre 10 PLAI + 14 PLUS

Adresse : 1 à 21 rue Alain Bombard 79000 Niort

Les besoins en fonds propres sont de 269 316.27 € (suivant validation du plan de financement en Conseil d'administration du 16 10 2020) représentant 7.20 % du prix de revient

- **Programme 066 : Résidence Habitat Jeunes**

165 LLS développés en gamme PLAI

Adresse : 24 boulevard de l'Atlantique 79000 Niort

Les besoins en fonds propres sont de 726 772 € (suivant validation du plan de financement en Conseil d'administration du 21 10 2021) représentant 8.02 % du prix de revient

- **Programme 067 : Les Garennes**

10 LLS répartis entre 5 PLAI + 5 PLUS

Adresse : 53 rue des Garennes 79410 Echiré

Les besoins en fonds propres sont de 10 877 € (suivant validation du plan de financement en Conseil d'administration du 21 10 2021) représentant 0.60 % du prix de revient

▪ **L'offre locative sociale**

Ces dernières années, la SEMIE de Niort a produit en moyenne entre 10 et 15 logements par an. Pour la période de la présente convention d'utilité sociale, La SEMIE envisage une accélération de ce rythme, avec la production d'à minima une vingtaine de logements par an en locatif social, toutes typologies confondues. Ces objectifs reflètent une mesure de prudence, afin de laisser le temps à la SEMIE de se structurer pour répondre à cette accélération.

Le cadre programmatique

Encadrer le marché pour mieux répondre aux besoins en diversifiant l'offre vers des formes urbaines plus économes en espace et plus respectueuses des identités du territoire

Une Programmation Qualitative Territorialisée, référentiel pour la gouvernance, cadre « volontariste » au plus près des besoins pour le marché

- Un cadre pour le marché, outil d'aide à la décision
- Pour organiser la production qualitativement dans une démarche « marché »
- Une approche par segments de marché
- Une approche globale LLS/marché privé

Une programmation croisant segments de marché, profils, produits/formes urbaines et budgets/gamme de prix



Source : PLH3 – COPIL mai 2021

La programmation LLS déjà établie est la suivante :

- **Programme 063** : Les Allées de la Verrerie / Projet Mélioris : 24 LLS (9 PLAI / 5 PLUS / 10 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 (10 PLAI et 14 PLUS), programmé en 2020, livré en 2023
- **Programme 066** : Résidence Habitat Jeunes de Niort : 165 LLS (165 PLAI), programmé en 2021, livré en 2024
- **Programme 067** : Les Garennes à Echiré : 10 LLS (5 PLAI et 5 PLUS), programmé en 2021, livré fin 2023

	DETAIL	TOTAL	%
PLAI	9 + 10 + 165 + 5	189	189/233 = 81.11%
PLUS	5 + 10 + 14 + 5	34	34/233 = 14.59%
PLS	10	10	10/233 = 4.29%
TOTAL		233 LLS	

L'objectif de développement de l'offre neuve est fixé à 23 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 ad hoc.

Sur la deuxième période, les objectifs de production se poursuivent avec, sur 2024-2026, une projection de produire entre 20 et 40 logements par an.

La production neuve visera en partie une production de logements à bas loyers (PLAI et PLAI-A), permettant de répondre aux besoins des demandeurs et aux objectifs d'attribution aux ménages du premier quartile hors QPV. La SEMIE visera ainsi à la production de 30% PLAI sur la période de la CUS.

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.				
Dpt	Quartiers et financements	Référence	Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre et pourcentage)	
		Indicateur PP-1 pour la période de 2018 à 2020	De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
79	PLAI	12	24	35
	Dont PLAI-A	0	0	5
	PLUS	11	34	30
	PLS	10	10	25
	% hors QPV	100%	98.5%	100%
	% hors RU	100%		

(*) 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 1er juillet 2020 au 30 juin 2021).

Sur la première période la production neuve est prévue selon la typologie indiquée dans le tableau ci-dessous. Pour la seconde période la programmation, en terme de typologie, sera adaptée à l'état de la demande ainsi qu'aux orientations du PLH.

n° progr	Nom programme	typologie	PLAI	PLUS	PLS
Progr 063	Les Allées de la Verrerie / Mélioris : 24 LLS (9 PLAI / 5 PLUS / 10 PLS)	T1	0	0	8
		T2	7	3	2
		T3	2	1	0
		T4	0	1	0
		T5	0	0	0
					9
Progr 064	colline St André : 10 LLS (10 PLUS)	T2	0	8	0
		T3	0	2	0
		T4	0	0	0
		T5	0	0	0
					0
Progr 065	Fief de la Paillée 4 : 24 LLS (10 PLAI et 14 PLUS)	T2	0	0	0
		T3	6	6	0
		T4	4	8	0
		T5	0	0	0
					10
Progr 067	Les Garennes à Echiré : 10 LLS (5 PLAI et 5 PLUS)	T2	0	2	0
		T3	2	2	0
		T4	3	1	0
		T5	0	0	0
					5
TOTAL			24	34	10

Les logements PLAI A font l'objet d'une programmation à intervenir. Ils seront adaptés selon la demande de logements à date. La SEMIE s'appliquera à rechercher la mixité en termes de typologie et d'occupation.

- **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 en cours.

En fonction des attentes des collectivités, la SEMIE pourra répondre à des demandes de production de nouvelles structures d'hébergement.

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Dpt	Référence	Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre)	
	2018-2020	De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
79	0	165	0

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

La SEMIE n'a à ce jour pas de projet de PSLA mais n'exclut pas ce type de montage dans le futur et peut-être, dans la seconde période (2024-2026) de la présente convention.

- **Autres actions de développement**

Aujourd'hui, et en lien avec la municipalité, la SEMIE s'est engagé à participer à un plan d'intervention en secteur QPV, pour éradiquer les marchands de sommeil. La Semie interviendra via l'acquisition par préemption et la restructuration d'immeubles de centre-ville découpés en petites surfaces vers des immeubles offrant des typologies de logement à destination des familles ou primo-accédants (T3 à T5).

En matière de diversification, la SEMIE déploie également une stratégie d'intervention :

- Sous le périmètre d'une foncière de redynamisation, avec des programmes d'acquisition de locaux d'activité, tertiaire, ou commerces sur la Ville et l'Agglomération de Niort, avec une focale sur les périmètres Action Cœur de Ville (ACV) et Petites villes de demain (PVDD).

- En promotion immobilière, avec l'objectif de produire des logements neufs ou rénovés dans le cadre de la politique de renouvellement urbain et d'amélioration du territoire.
- La participation à des mandats, études et missions d'accompagnement, en développant son offre d'ingénierie pour le territoire sur les sujets d'aménagement et de montage d'opération.

La stratégie de développement de la SEMIE sera affinée à l'horizon de la fin du premier semestre 2022, en concertation avec les élus des collectivités pour prioriser et hiérarchiser les projets.

Le plan de mise en vente de l'organisme (Annexes 18 à 20)

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 MILOS d'avril 2009).

La mise en place et l'application du plan de vente de la SEMIE, dès 2022, recouvre plusieurs objectifs :
L'objectif de vendre, sur une première période de 5 ans, un volume compris entre 30 et 50 unités de logements sociaux en accession.

L'objectif stratégique de ce plan de mise en vente, au-delà de l'intérêt d'inscrire les locataires de son parc dans un parcours résidentiel, est de libérer des plus-values résiduelles de cessions visant à soutenir par ses fonds-propres des programmes de production de logements sociaux avec la stricte application de la règle de reconstitution de l'offre à 1 pour 1 à minima (1 logement vendu = 1 logement produit), pour soutenir les politiques de développement de l'habitat locatif social en production neuve et sur le volet des acquisitions/améliorations.

Ainsi, à travers son PSP, sa stratégie économique et sociale, la SEMIE a déterminé son plan de vente pluriannuel, à partir de paramètres ciblés et croisés, notamment le niveau attractivité, les critères de commercialité, le recensement des demandes des locataires sur son parc, enfin de croiser les critères d'amortissement des patrimoines.

Les principaux critères complémentaires retenus se résument comme suit :

- Logements de plus de dix ans.
- Tout type de financement.
- Programmes connaissant un bon fonctionnement social.
- Programmes ayant suscité des demandes directes de la part des locataires.
- Dans des quartiers exempts d'une offre active d'accession.
- Dont l'occupation sociale présente un niveau suffisant de solvabilité.
- D'un niveau d'entretien garantissant les conditions d'utilisation, de gestion et de vieillissement.
- Favoriser les ventes de patrimoines avec une étiquette énergétique majoritairement d'un point au-dessus de l'obligation réglementaire.

Au-delà des enjeux financiers, la SEMIE souhaite répondre également par sa politique de vente à des objectifs sociaux en proposant des parcours résidentiels ascendants. Pour cela, la SEMIE sera attentive

pendant la phase de commercialisation, à faire connaître largement l'offre de logements en vente aux locataires et gardiens de son parc et du parc départemental.

Par ailleurs, la SEMIE, dans sa politique de vente, souhaite s'inscrire **dans une démarche responsable et pédagogique, d'accompagnement de ses locataires accédants**. La SEMIE portera attention à l'accompagnement du locataire dans sa démarche d'achat en instaurant un climat de confiance et en :

- Proposant des prix de vente en adéquation avec les ressources des locataires soit 10% en dessous du marché pour les locataires du parc social.
- En privilégiant la vente aux occupants après une analyse croisée des profils des ménages et des patrimoines potentiellement cessibles.
- En prêtant une attention particulière à la situation financière des ménages.
- En proposant éventuellement des menus travaux d'embellissement à la carte.
- En accompagnant les locataires dans une démarche pédagogique sur les enjeux de l'accession et de la vie en copropriété (montant des charges et impôts, responsabilité...).

Consécutivement aux échanges menés avec l'état, la SEMIE a engagé en novembre 2022 une campagne de renouvellement des diagnostics de performance énergétique sur l'ensemble des logements intégrés au plan de vente de l'organisme.

Par ailleurs, la SEMIE s'engage à respecter la garantie de rachat prévue par la loi dans les cas où elle s'applique (décret du 15 novembre 2019) et envisagera, au mieux de ses capacités, une garantie de relogement dans le cas d'un échec de l'accession à la propriété.

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.

La lecture du plan de vente de la SEMIE doit donc être appréciée comme progressive et s'inscrivant dans une stratégie de long-terme. Le volume cessible entrant dans le cadre du plan de vente est décorrélié des objectifs de vente sur les deux périodes de l'indicateur PP-4.

Sur la totalité de la période de la CUS, la SEMIE prévoit un plan d'ouverture de mise en vente sur un portefeuille cessible identifié de 301 logements locatifs sociaux, pour répondre à un objectif de cession compris entre 40 et 50 ventes sur la totalité de la période de la convention.

Sur la période de la convention, suite à la demande de l'état de réduire le périmètre initial de 410 logements proposés à l'étude du plan de vente, a été retenu un périmètre restreint de 301 logements locatifs sociaux sur 11 programmes, dont 119 sont des logements individuels. 7 programmes ou sous programmes sont des ensembles collectifs.

Sur l'ensemble de ce périmètre et en fonction des objectifs susmentionnés, le taux de réalisation serait compris entre 13.3% et 16.6 % (soit un ratio de 1 logement vendu pour 6.7 logements mis en vente). Ces ratios, compte tenu de plusieurs campagnes de sondage sur des programmes non conventionnés

semblent sensiblement élevés. Etant précisé que les objectifs de vente de logements locatifs sociaux répondent pour l'organisme à son plan de développement court et moyen termes, la SEMIE fera état régulièrement de son avancement sur la réalisation de ces objectifs auprès des services de l'état et sera susceptible de réassortir son plan de vente sur la deuxième période de la convention (2024 2026).

Les impacts de l'ouverture de la vente en accession au niveau de la gestion de l'organisme, sont maîtrisés et relativement mineurs. Au sens de la SEMIE, la vente en accession sur les programmes individuels conforte l'objectif de mixité sociale et de mutation progressive des ensembles immobiliers sociaux vers des ensembles résidentiels mixtes.

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans				
Dpt	Référence		Engagements (en % de logements en commercialisation)	
	Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 janvier 2021		Au 31 décembre 2023	Au 31 décembre 2026
79	0	0 %	59%	41%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4, pour les départements où le préfet signataire de la convention d'utilité sociale a demandé des engagements relatifs à l'indicateur : une **prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées**, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social.

Dpt	Type de vente	Référence	Prévisions (en nombre et % de logements vendus)	
		Nombre de logements vendus de 2018 à 2020	De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
79	Nombre de logements	0	10	40
	% de vente à des locataires du parc social	0%	85%	85%
	% de vente à des personnes physiques ou morales de droit privé	0%	15%	15%

La stratégie du plan de mise en vente intègre une prévision de cessions à des personnes physiques ou morales de droit privé dans le cas de programmes collectifs en cours de vente sur lesquels la vacance locative pourrait induire ces cas.

L'organisme n'ayant pas de valeurs d'appréciation sur des périodes antérieures, la prévision de 15% des logements vacants cédés par règle de priorité à ces mêmes personnes physiques ou morales de droit privée est estimative.

Cette prévision répond aux règles de priorités d'attribution au locataire du parc social des EPCL, tel que prévu à l'article L443-1 du CCH : Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité :

- 1) A toute personne physique remplissant les conditions, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ;
- 2) A une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales.
- 3) A toute autre personne physique.
- 4) toute personne morale de droit privé.

Précisions méthodologiques & stratégiques apportées au plan de mise en vente, valant argumentaire renforcé :

Les échanges de consolidation d'exposition de la politique de l'organisme vis-à-vis des parties prenantes autour de son plan de mise en vente de patrimoine ont démontré des questionnements sur la fraction du périmètre entrant dans le champ de ce dernier, eu égard à son parc global : soit 410 logements inscrits dans le périmètre du plan de vente sur 653 logements gérés (63%).

Considérant cette appréciation la SEMIE a réduit son plan de vente à 301 logements et reprecise les éléments de contexte suivants :

Premièrement, la Semie a dans son plan de production neuve sur la période de la CUS un volume conséquent de développement de son offre de logements sociaux, notamment sur l'offre à bas loyers. Ainsi, un plan ambitieux de développement a été consigné sur la période 2021-2026, soit :

- 59 PLAI (24 sur la première période, 35 sur la seconde période).
- 5 PLAI A (sur la seconde période).
- 64 PLUS (34 sur la première période, 30 sur la seconde période).
- 35 PLS (10 sur la première période, 25 sur la seconde période).
- o Soit un total de production neuve de 163 logements sociaux.

Deuxièmement, la Semie a précisé assurer la maîtrise d'Ouvrage pour la mise en gestion d'une résidence foyer jeunes travailleurs (RHJ de Niort), soit une production supplémentaire de 165 logements PLAI à destination spécifique.

En synthèse de ces objectifs de production, la Semie assure la Maîtrise d'Ouvrage sur une production globale de 328 logements sociaux.

Ainsi, le parc de la Semie passerait nominalement de 653 à 816 logements gérés en direct, soit un développement de + 25% en volume de logements sociaux gérés par l'organisme.

De 175 à 340 logements en résidence gérées (CROUS (90 logements), Maison de Retraite des Coteaux de Ribray (85 logements), la RHJ (165 logements), soit un développement de +94% en volume de logements en résidences gérées par des tiers.

Au global, le parc de logements appartenant à la Semie passera nominalement sur la période de la présente convention de 823 à 1156 logements agréés (+40.5%).

Ainsi, sur 6 ans, la Semie a inscrit dans son plan de développement une production soutenue et ambitieuse, traduisant de son repositionnement vers un rôle plus proactif et volontaire à la production adaptée au territoire, tels que ses actionnaires et sa gouvernance l'ont orientée depuis 2019.

Néanmoins, le montant du capital social de l'organisme, 2.372M€, n'a pas évolué depuis 2009.

Les engagements de production, assortis d'un plan de développement et de structuration de la société d'économie mixte pour répondre aux enjeux du territoire, impactent fortement ses capacités à agir. Pour assumer de tels objectifs, l'organisme doit s'inscrire dans une dynamique d'ingénierie financière visant à maintenir sa soutenabilité vis-à-vis des financeurs et partenaires bancaires.

Ainsi, la Semie préfigure une prochaine augmentation de capital et un renforcement de ses fonds-propres dont une partie marginale sera issue de la rotation de ses actifs et des bonis de cession en découlant.

Il est également précisé que la Semie a consigné un engagement de reconstitution de l'offre de 1 pour 1 à minima, consécutive aux objectifs de cession. Ainsi, la programmation sera renforcée des volumes cédés, prouvant l'esprit de développement de l'organisme et son soutien pour son territoire.

Une interprétation visant à remettre en question l'existence ou le maintien de la Semie en sa qualité de bailleur social est donc forclosée et sans objet.

Au contraire, en s'engageant dans :

- Des volumes de production neuve importants.
- Un élargissement de son périmètre de production par l'entrée au capital de Niort Agglo en 2019.
- Un renforcement des champs d'intervention de la Semie, notamment sur les segments d'immobilier économique, de l'aménagement, l'ingénierie territoriale, la promotion immobilière.
- L'introduction d'un plan de mise en vente d'une partie de son patrimoine.

En synthèse et précision des points mentionnés supra, l'application de l'autorisation de mise en vente du périmètre de 301 logements sur 11 ensembles immobiliers se fera tel que suit :

- 1) Prioritairement, la Semie proposera à la vente les programmes immobiliers non collectifs.
- 2) Dans un second temps et progressivement, les ensembles collectifs seront proposés à la vente consécutivement à la préparation des constitutions de syndicats de copropriété.
- 3) L'organisme s'engage à rendre compte semestriellement à l'état du suivi et de l'animation du plan de vente en fournissant un tableau de synthèse de suivi d'objectif.

Accessoirement, en fonction de l'avancée des objectifs mais également des éventuelles demandes directes des locataires du parc, des demandes au fil de l'eau pourront être remontées au service de l'état pour agrément.

Autrement dit, en dehors des demandes volontaires des locataires du parc de la Semie, le plan de vente doit être lu comme structuré, suivi et raisonné.

Ainsi, pour précision, l'autorisation du plan de vente sera considérée comme un droit à travailler un portefeuille cessible, non comme un devoir de mise en vente immédiate de ces 11 ensembles immobiliers.

Ce faisant, la Semie a précisé dans son état initial ainsi que dans son Plan Stratégique du Patrimoine les orientations prises sur son parc et a démontré de son sérieux en termes d'engagements pris et à venir sur les segments d'intervention en maintenance et amélioration de ses ensembles immobiliers.

Concernant la documentation du plan de vente, il est à noter que l'état documentaire à 2021 illustre qu'une partie substantielle des diagnostics de performance énergétiques (DPE) était obsolète.

Pour autant, la Semie a travaillé à l'appréhension de ce sujet en profondeur et a pu modéliser qu'aucun des logements inscrits ne serait frappé d'une étiquette F ou G à la réitération des diagnostics, notamment du fait que de nombreuses campagnes de rénovation énergétiques ont été menées, particulièrement sur les logements individuels qui ont pour la plupart bénéficié à minima d'isolation de combles ou de garages, des changements de chaudière, de menuiseries...

La quasi-totalité des logements concernés par ces travaux ont été réalisés dans l'occupation, ce qui expliquait pourquoi les diagnostics immobiliers n'avaient pas été renouvelés.

Partant du principe que le DPE fait partie des diagnostics obligatoires dans le cas d'une vente immobilière, la Semie s'engage au processus suivant :

Avant d'assurer une diffusion d'information aux locataires occupants d'un programme identifié comme prochainement inscrit en mise en vente, la Semie procède au renouvellement exhaustif des diagnostics obligatoires à la vente suivants :

- a. Le Diagnostic de Performance Energétique.
- b. État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)
- c. État relatif à la présence de termites
 - i. Au besoin pour les logements concernés :
- d. Le constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- e. État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- f. État de l'installation intérieure de l'électricité
- g. État de l'installation intérieure du gaz
- h. État de l'installation d'assainissement non collectif
- i. Diagnostic Bruit

Ainsi, la Semie s'engage formellement à ce qu'aucun logement ne soit mis en vente dans les cas suivants :

- o Anomalie sur le DPE.
- o Anomalie électrique ou gaz.
- o Anomalie amiante ou plomb.
- o Présence de termites.

Dans l'ensemble de ces cas, les logements bénéficieraient d'un bouquet de travaux de facto et en fonction de l'engagement en coût pour corriger ces éventuelles anomalies, un arbitrage pourrait conduire à repasser le(s) logement(s) concerné(s) sur un scénario de gestion locative prolongative.

Une fois ces travaux menés, une nouvelle campagne de renouvellement de diagnostics serait opérée pour la documentation normative de la vente auprès du ou des notaires désignés pour la ratification de l'acte de vente d'un logement agréé.

III.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'ascenseuse 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 de manière très significative.
- 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 chauffage.
- 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

Axes d'effort prioritaires	Atouts principaux
<p>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</p>	<p>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</p>
Axes d'effort secondaires	Atouts secondaires
<p>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</p>	<p>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 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</p>

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.

- **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
	TOTAL

- 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).

Le site internet, de technologie ancienne, est prévu en investissement sur 2022 pour une refonte globale, avec un cahier des charges à générer des comptes extranet locataires.

Également, en 2021, la SEMIE a investi dans un module de son ERP Cassiopae (logiciel de gestion du parc social) aux fins de pouvoir échanger avec les locataires et les tiers par voie de SMS / Mail.

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 :
 - o Orientation vers l'assistance sociale, échanges avec cette dernière (CD, CCAS, Hôpital, Collectivité...)
 - o Aide à l'établissement des dossiers d'aides financières (FSL, aides divers CCAS, caisse retraite, LOCAPASS)
 - o Orientation et suivi vers les mesures ASL,
 - o 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^{ème} 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.

Optimisation des coûts de gestion

L'organisme consigne ses évolutions de coût de gestion prévisionnels tel que défini dans le cadre des objectifs de l'indicateur G1.

Dans le cadre général d'un plan de structuration et de développement acté par la gouvernance de la société, la structure se dote de ressources internes et d'investissements venant en dégradation du ratio par logement. Cette période de structuration appelle sur la période 2021/2023 à une augmentation des charges fixes au titre des fonctions support, au recrutement de personnels dédiées à la gestion pour répondre aux alignements qualitatifs et réglementaires de la profession.

La taille du parc de la SEMIE étant inférieure à 1000 logements, les périodes d'investissements structurels impactent significativement le ratio de gestion par logement. Néanmoins, la qualité de la politique de gestion de l'organisme ainsi que le service rendu ne peuvent être écartés des objectifs premiers de la société.

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								
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 €			Engagements annuels, en €					
Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	Au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.152 €	1.204 €	1.060 €	1.238 €	1.470 €	1.338 €	1.302 €	1.290 €	1.280 €

III.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 et 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 quasi-totalité du parc de la SEMIE se trouve sur la ville de Niort qui est considérée, selon la législation relative à la défiscalisation immobilière, en zone B2 et en zone 3 arrêté 17 mars 1978 relatif au zonage des logements sociaux. Cette zone regroupe les villes où le marché est considéré comme non tendu et où les prix des loyers sont bien moins élevés que dans les autres zones.

Cependant force est de constater que le marché locatif, reste tendu au regard notamment de notre taux de vacance et de l'indicateur de tension de l'offre et de la demande sur Niort (3,3 demandes pour 1 attribution.)

Dans ce contexte la SEMIE contribue à l'effort local de logement social. Les demandes émanent, 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 :

1. 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) ;
2. Etude des synoptiques pour favoriser la diversification des catégories socio-professionnelles dans le cadre de la mixité sociale ;
3. 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.
4. 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).
5. 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'URHIm 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 de 2023 selon la loi dite « 3DS » du 21 février 2022.

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

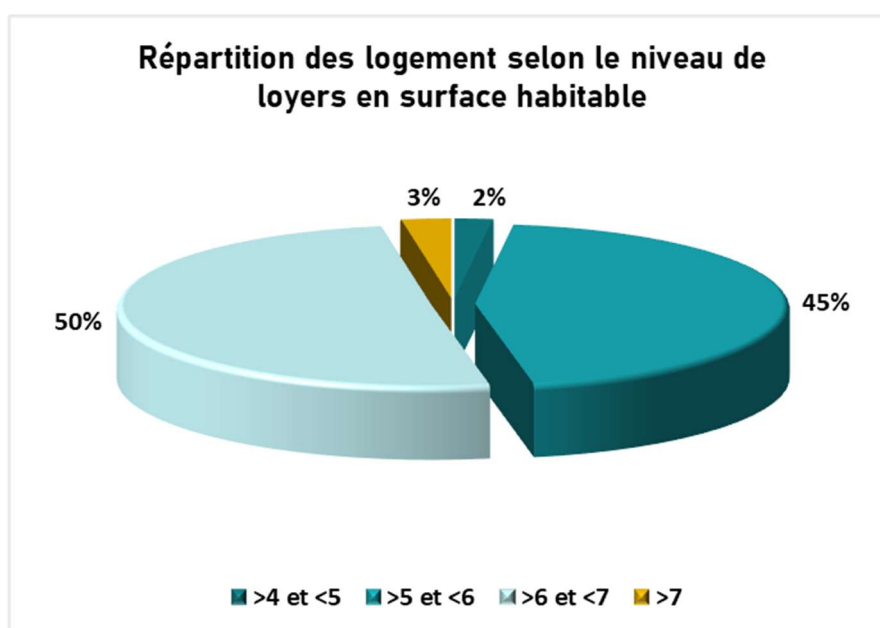
▪ Audit des loyers actuels

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€/m² (au 1^{er} janvier 2019, individuel et collectif confondu). C'est un des taux les plus faibles de la région Nouvelle-Aquitaine avec la Creuse (5,00€).

Sur le parc social de la SEMIE, le taux de loyer moyen (au groupe immobilier) au m² de surface habitable est de 6€. Ce chiffre, relativement élevé par rapport à la moyenne départementale, s'explique par la jeunesse du patrimoine et la proportion importante de logements individuels.

Aujourd'hui 3 groupes présentent des loyers moyens à la résidence « faibles » (inférieurs à 5€/m² de SH) par rapport au reste du patrimoine : 83 rue de Cholette, et 355 avenue de Paris et Fief de la Paillée 2. A l'inverse 3 groupes présentent des loyers « élevés » (supérieurs à 7€/m² SH) par rapport au reste du parc : L'Hometrou, 38 Avenue de la Venise Verte et Fief de la Paillée 1.

Loyers	Nombre de logements
>4 et <5	13
>5 et <6	294
>6 et <7	329
>7	17
Total général	653



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

Le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 14 septembre 2018 avait 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^{er} 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 malheureusement l'absence de candidature à ces élections des Représentants des Locataires, les élections n'ont pas eu lieu de se dérouler.

Par conséquent, il a été proposé au Conseil d'Administration, en vertu de la circulaire du 27 Novembre 1992, d'établir le présent procès-verbal de carence et de le porter à la connaissance des locataires. Un courrier leur a donc été adressé en date du 28 décembre 2018.

Toutefois, en l'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 :

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

Cette démarche s'est traduite par :

- 1^{er} Courrier informatif distribué dans les boîtes 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^{ème} 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

La prochaine échéance des élections des représentants des locataires est en décembre 2022. La SEMIE s'engagera après l'été 2022 à solliciter, en plus du circuit conventionnel de l'information par courrier, plus particulièrement certains locataires qui sont déjà actifs dans les échanges avec la SEMIE et qui pourraient être de potentiels candidats pour représenter les locataires auprès de nos instances.

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.

III.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^{er} 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^{er} 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 1^{er} quartile des ressources.

L'objectif de développement de l'offre neuve est fixé à 23 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. Sur la deuxième période, les objectifs de production se poursuivent avec, sur 2024-2026, une projection de produire entre 20 et 40 logements par an.

La production neuve visera en partie une production de logements à bas loyers (PLAI et PLAI-A), permettant de répondre aux besoins des demandeurs et aux objectifs d'attribution aux ménages du premier quartile hors QPV.

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 pour autant, les attributions de la SEMIE sur les trois dernières années avoisinent le niveau des autres organismes du Territoire. La politique d'attribution de la SEMIE s'inscrit dans le cadre règlementaire avec une volonté à chacune des étapes du parcours d'attribution de suivre et de s'impliquer dans les orientations des politiques publiques, notamment locales, déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) mais aussi en lien avec le Plan Local de l'Habitat dans les perspectives d'offres de logement proposées par la SEMIE.

	2018	2019	2020	2021	MOYENNE
SEMIE	18,89	11,11	10,14	13.64	13.44
CAN	12,78	12,76	13,57	10.35	12.36

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%
Total sur l'Agglomération	5 011	73	572	12,76 %	57	420	13,57 %

En 2021 l'inter bailleurs sur la commune de Niort fait 13.8 % (41 sur 297 attributions) – sur les Deux Sèvres l'inter bailleurs fait 10.35 % (941 sur 5032 attributions) : statistiques Imhoweb

Via sa politique d'attribution visant à favoriser l'accès aux demandeurs les plus précaires, et via sa politique de production de logements à bas loyers (PLAI et PLAI-A), la SEMIE se dote des moyens visant à respecter **l'objectif des 25% d'attributions au profit de ménages du premier quartile hors QPV**. Cette stratégie s'inscrit dans le cadre d'un partenariat avec la collectivité et les autres organismes du territoire.

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application du vingtième à vingt-deuxième alinéa de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année						
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.						
Territoire	Engagements annuels (en %)					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79 - 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.

Comme montré par les tableaux fournis par les services de l'Etat ci-dessous, **la SEMIE a réalisé ces dernières années ses objectifs d'attributions aux ménages prioritaires. Ainsi en 2020, 25 attributions ont été réalisées au profit des ménages prioritaires, pour un objectif de 22** (taux de réalisation de l'objectif : 105%). Concernant les publics réfugiés et en sortie d'hébergement, la SEMIE a également rempli ses objectifs fixés avec les services de l'Etat puisque 2 attributions sur 2 ont été réalisées au profit de public réfugiés et 6 attributions sur un objectif de 4 au profit de ménages en sortie d'hébergement.

I / SUIVI DES ATTRIBUTIONS AU 31/12/2020

Objectif 2020 (a)		Attributions au 31/12/2020 (suivi Imhoweb) (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
2	2	2

2 / SORTANT D'HÉBERGEMENT

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

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.

Territoire	Engagements annuels (en %)					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79 - CA du Niortais	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 - département	25%	25%	25%	25%	25%	25%

- **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. En 2021, la SEMIE a reçu un seul dossier DALO.

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

Territoire	Référence	Engagements annuels (en %)						
	Attributions au titre de l'indicateur PS-3 de 2018 à 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
79 - CA du Niortais	En nombre	0	4	5	6	6	7	7
	En pourcentage	0%	4,8%	6%	7,2%	7,2%	8,4%	8,4%
	En pourcentage hors QPV	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

L'accueil des populations spécifiques

- **Ménages Séniors ou Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**

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
- La 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, la SEMIE mettra en place un 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 séniors (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^{ère} 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

Aujourd'hui, et de manière croissante, 5 logements dans le parc de la SEMIE ont été mis à disposition d'associations en faveur de l'hébergement. La SEMIE intervient ainsi via 2 dispositifs : une convention avec France Terre d'Asile (mise à disposition d'un logement), et des mesures d'intermédiation locative (à ce jour 4 logements concernés).

- **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 (Intermédiation Locative) 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 glissement 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 copartenance 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.

Les loyers et la NPL

La SEMIE se réserve le droit de mettre en œuvre la NPL par avenant à la présente convention, à chaque 1er janvier sur la durée de la convention.

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 récapitulés ci-dessus 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. Sanctions en cas d'inexécution de la convention

Rappel du régime des sanctions financières en cas de non-respect des engagements et selon la gravité du manquement constaté. Précisions sur les conditions de mise en demeure de l'organisme (délais, clause de revoyure), le caractère motivé de la décision de l'Etat, la mesure du caractère imputable à l'organisme du manquement. En attente du décret ou circulaire d'application.

IV. 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.

Fait en cinq exemplaires originaux à Le

Pour la région Nouvelle Aquitaine
Monsieur le Préfet
Etienne GUYOT

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
Le Vice-Président Délégué
Monsieur Jacques BILLY

La SEMIE de Niort
Le Directeur Général
Monsieur Cyril GILLARD

ANNEXES

Annexe n° 1 : Procès-verbal du Conseil d'Administration du 6 juillet 2020

Annexe n°2 : Délibération CAN 12 avril 2021

Annexe n° 3 : Annexe à la délibération CAN 12 avril 2021

Annexe n° 4 : Délibération CAN 29 juin 2021

Annexe n° 5 : Annexe à la délibération CAN 29 juin 2021

Annexe n°6 : Procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 juin 2017

Annexe n°7 : Courriers du 30 juin 2017

Annexe n°8 : PV de Carence des élections des Représentants des Locataires

Annexe n°9 : Courrier au Préfet du 06 mai 2019 demandant un report

Annexe n° 10 : Courrier au Préfet du 20 février 2020 demandant un nouveau report

Annexe n° 11 : Procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 octobre 2021

Annexe n° 12 : Plan Stratégique du Patrimoine de la SEMIE

Annexe n°13 : Courrier du 23 mars 2021 d'envoi du projet de Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE
Au préfet des Deux Sèvres

Annexe n°14 : Retour 04 juin 2021 de la DDT 79 sur le projet de CUS

Annexe n°15 : Courriel de Gilles DUMARTIN DDT 79 du 18 juin 2021 apportant des observations complémentaires relatives au projet de CUS

Annexe n°16 : Courriel Cyril GILLARD du 29 juin 2021 à la DDT 79 en réponse à ces observations

Annexe n°17 : Courrier du 21 octobre 2021 du Préfet des Deux Sèvres formalisant ses observations

Annexe n°18 : Plan de vente révisé

Annexe n°19 : Tableau plan de vente révisé par type de logement

Annexe n°20 : Délibérations du Conseil d'administration des 17 décembre 2020 et 5 mars 2021 nommant Cyril GILLARD Directeur Général de la SEMIE

Annexe n°21 : Etat initial

Annexe n°22 : Tableau sur l'accessibilité des logements

Annexe n°23 : Validation du plan de vente par le Conseil Municipal de la ville de Niort du 13 décembre 2022

Annexe n°24 : Courrier du 19 janvier 2023 de Xavier MAROTEL pour la Préfète des Deux-Sèvre formalisant ses observations

Les DPE des logements intégrés au plan de vente sont envoyés par lien We transfer.

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

PROCES-VERBAL

**DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE LA SÉANCE DU 06 JUILLET 2020**



L'an deux mil vingt
Le lundi six juillet,
A quatorze heures trente,

Les Administrateurs de la Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de NIORT au capital de deux millions trois cent soixante-douze mille deux cent soixante-cinq €uros, dont le siège social est à l'Hôtel de Ville de NIORT, se sont réunis en Conseil d'Administration en Mairie de Niort, sur convocation faite par lettre adressée à chacun d'eux par le Président-Directeur Général et mentionnant l'ordre du jour suivant :

1. **Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 25 Juin 2020**
2. **Communication du rapport d'observations définitives de la CRC**
3. **Désignation du Représentant SEMIE au Conseil d'Administration d'HACT France**
4. **Confirmation pour engager la SEMIE dans la procédure d'Elaboration de sa nouvelle Convention d'Utilité Sociale (CUS) qui sera signée avec l'Etat**
5. **Présentation de la prospective financière à moyen terme mise à jour**
6. **Bilan des travaux d'entretien effectués dans le cadre du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) au titre de l'exercice 2019/2020 et proposition d'approbation du PSP réactualisé pour les années à venir dont 2020/2021**
7. **Proposition de fixation des modalités de cession de la parcelle N°12 du programme Fief de la Paillée IV**
8. **Modification du périmètre du programme « réhabilitation de logements Colline Saint-André » inscrit dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » et autorisations à donner au Président-Directeur Général**
9. **Présentation du programme de construction/ réhabilitation de 10 logements "les Garennes" sur la commune d'Echiré et autorisations à donner**
10. **Autorisation à donner au Président-Directeur Général pour la réalisation d'une étude de faisabilité visant la réalisation d'une nouvelle opération de construction de logements sociaux au Fief Coutant sur la Commune d'Echiré**
11. **Informations sur l'état d'avancement de l'activité opérationnelle**
12. **Informations Générales**

Il ressort du registre des présences signé par les Administrateurs à leur entrée en séance que sont présents :

- Monsieur Jérôme BALOGE, Président-Directeur Général, Maire de Niort, Président de l'Agglomération du Niortais ;
- Monsieur Michel PAILLEY, Adjoint au Maire ;
- Monsieur Elmano MARTINS, Adjoint au Maire ;
- Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire ;
- Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire ;
- Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Adjointe au Maire de Niort ;
- Monsieur Alain LECOINTE, Membre du Bureau délégué de la Communauté d'Agglomération du Niortais

Représentant la Ville de Niort et la CAN et dûment désignés pour remplir cette fonction :

- Autres Administrateurs présents
- Monsieur Guy MORVAN, représentant la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS ;
- Monsieur Patrick GIRAUD, représentant la SAS MACIF PARTICIPATIONS ;
- Monsieur Eric CHEVALIER, représentant la Caisse Fédérale de CREDIT MUTUEL OCEAN ;
- Monsieur Claude GUIGNARD, représentant la CHAMBRE DE COMMERCE et d'INDUSTRIE des Deux-Sèvres.

Etaient également présents :

- Monsieur Frédéric PIGNON, représentant le GROUPE Y, Commissaire aux Comptes ;
- Madame Anne CHARDONNEAU, Conseillère de Gestion, Direction des Finances de la Ville de Niort ;
- Madame Nadine COUSIN, Directrice Administrative et Financière ;
- Monsieur Nicolas TCHERNIATINE, Directeur Technique ;
- Madame Catherine PUCHAULT, Responsable Comptable

Etaient absents et excusés :

Au titre des Administrateurs :

- Monsieur Didier RIDORET, représentant Action Logement Immobilier ;
- Monsieur Bruno FLEURY, représentant GROUPAMA Centre-Atlantique ;

Au titre des Censeurs :

- Madame Annick Valette, représentant de la MAIF Investissement Social et Solidaire, Censeur ;

- **Monsieur Marc BOLLET**, représentant la **BANQUE POPULAIRE Centre-Atlantique**, Censeur ;

Au titre des autres invités :

- **Monsieur Bruno PAULMIER**, **Directeur Général des Services de la Ville de Niort** ;
- **Monsieur Joël DAURES**, **Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération du Niortais** ;

Monsieur le Président-Directeur Général présente les excuses des absents.

Il constate ensuite que onze Administrateurs dont sept représentants de la Ville de Niort et de la CAN sont présents, et qu'en conséquence, le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.

I – APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 25 JUIN 2020

Monsieur le Président-Directeur Général précise que ce document a été adressé aux Administrateurs préalablement à la réunion du Conseil d'Administration.

Il propose aux Administrateurs de formuler leurs éventuelles remarques et soumet au vote le procès-verbal de la précédente réunion.

Aucune remarque n'étant formulée, le procès-verbal de la réunion du 25 Juin 2020 est approuvé à l'unanimité par les Administrateurs.

II – COMMUNICATION DU RAPPORT D'OBSERVATIONS DEFINITIVES DE LA CRC

Le Président-Directeur Général informe que suite au contrôle exercé par la Chambre Régionale des Comptes sur la gestion de la SEMIE au titre des exercices 2012 à 2018, le Rapport d'Observations Définitives a été adressé, en date du lundi 22 juin 2020 à Monsieur Luc DELAGARDE Président-Directeur Général en exercice sur la période contrôlée.

Monsieur Luc DELAGARDE, dont le mandat au sein de la SEMIE s'est achevé lors du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2020, a souhaité présenter aux Administrateurs, au cours de cette séance, sa synthèse sur ce rapport. Cette synthèse figure en annexe au procès-verbal de ce Conseil d'Administration du 25 juin 2020.

Parallèlement, le Rapport d'Observations Définitives de la CRC a été communiqué aux Administrateurs de la SEMIE, à la Collectivité de Niort et à la Communauté d'Agglomération du Niortais le 29 juin 2020.

Par conséquent, il propose aux Administrateurs de formuler leurs éventuelles remarques sur ce rapport.

Plusieurs Administrateurs parmi lesquels Messieurs MORVAN, GIRAUD, CHEVALIER et LECOINTE évoquent un rapport plutôt dur qui manque de bienveillance.

Monsieur MARTINS s'étonne des mentions relatives aux recommandations qui, pour certaines sont en cours d'application ou déjà appliquées.

Le Président-Directeur Général souligne qu'il s'agit plus d'un rapport d'opportunité que d'un audit relevant des missions de contrôle des Chambres Régionales des Comptes. Il stipule de surcroît, que le rapporteur a omis de mentionner les incertitudes auxquelles la SEMIE était confrontée sur son cœur d'activité, du fait du nombre de lois qui se sont succédées depuis plusieurs années.

Il précise que ce rapport doit rester confidentiel jusqu'à cette fin de journée où il sera soumis aux Elus du Conseil Municipal de Niort. Il ajoute que la Ville de Niort est à nouveau soumise à un contrôle de la Chambre Régionale des Comptes (CRC).

Ces échanges achevés, le Conseil d'Administration, prend acte des termes de ce rapport de la CRC.

III – DESIGNATION DU REPRESENTANT SEMIE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION D'HACT FRANCE

En prolongement des informations transmises lors de la précédente séance du 25 Juin dernier concernant la participation de la SEMIE à HACT France regroupant, conformément aux obligations de la loi ELAN, les SEM Immobilières nationales exerçant une activité de bailleur social, le Président-Directeur Général rappelle que la SEMIE dispose d'un siège de censeur au Conseil d'Administration de cette Société de Coordination et la Ville de Niort dispose d'un des trois sièges réservés aux Collectivités Territoriales.

Ce mandat de Censeur de la SEMIE était détenu par Monsieur Luc DELAGARDE représentant légal de la SEMIE jusqu'au 25 Juin 2020.

Comme conséquence de la mise en place de la nouvelle gouvernance au sein de la SEMIE, le Conseil d'Administration, à l'unanimité désigne Monsieur Jérôme BALOGE, Président-Directeur Général, pour siéger au Conseil d'Administration d'HACT France en remplacement de Monsieur DELAGARDE.

IV – CONFIRMATION POUR ENGAGER LA SEMIE DANS LA PROCEDURE D'ELABORATION DE SA NOUVELLE CONVENTION D'UTILITE SOCIALE (CUS) QUI SERA SIGNEE AVEC L'ETAT

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^{er} 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.***

V – PRESENTATION DE LA PROSPECTIVE FINANCIERE A MOYEN TERME MISE A JOUR

Puis la Directrice Administrative et Financière assure la présentation de la prospective financière mise à jour des éléments figurant en **annexe 1**, comparée à celle validée par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2019.

Cette prospective financière établie sur dix ans avec l'outil VISIAL (développé pour et par les Organismes sociaux), s'entend « Toutes activités confondues » et intègre les nouvelles orientations en termes opérationnels et d'évolution de moyens humains, proposées par le nouveau Président-Directeur Général au Conseil d'Administration.

Monsieur Guy MORVAN convenant du bienfondé pour la SEMIE en terme opérationnel, constate la dégradation corrélative du potentiel financier jusqu'à atteindre (-) 1.093 K€ à l'échéance 2024. Il confirme le besoin en recapitalisation de la SEMIE stipulé au sein du Plan Stratégique à Moyen Terme validé par le Conseil d'Administration du 23 septembre 2019.

Concernant ce projet de recapitalisation, le Président-Directeur Général formule le vœu d'un travail coopératif avec la Banque des Territoires pour accompagner le développement de la SEMIE au service des enjeux Territoriaux. Il souhaite que ce partenariat se positionne en termes de définition de besoin en recapitalisation et de participation à cette recapitalisation. Pour ce faire, il évoque avec le Représentant de la CDC, une date d'échanges en Août prochain.

Il fait également référence aux montages type « SCI » pour actionner le partenariat avec des promoteurs privés.

En réponse à Monsieur HEBRARD concernant la politique de vente des logements de la SEMIE, il est précisé la nature du patrimoine mis en vente (appartements du forum des Brizeaux) ainsi que le rappel de règles de vente des logements sociaux.

Après quoi, s'engage un débat entre les Administrateurs sur l'activité de bailleur social, cœur de métier actuel exercé par la SEMIE.

Monsieur le Maire, P-D G, exprime que, sur les opérations Cœur de Ville, l'enjeu de la Collectivité est une requalification du centre-ville de Niort classé actuellement 3^{ème} quartier le plus pauvre. L'objectif de la mixité sociale recherchée étant d'améliorer le revenu fiscal des habitants via une montée en gamme de l'habitat afin de ne pas appauvrir le centre-ville.

Rappelant que Niort dispose de 24 % de logements sociaux, la nouvelle politique locale de l'habitat privilégiera de nouveaux modèles économiques et moins de logements conventionnés.

Pour conclure sur le sujet, le Président-Directeur Général précise qu'il s'investira de très près dans le montage des futures opérations immobilières de la SEMIE y compris dans la visite des logements.

A la suite de cet échange, les Administrateurs prennent acte de la prospective financière à moyen terme présentée traduisant un besoin de recapitalisation.

VI – BILAN DES TRAVAUX D'ENTRETIEN EFECTUES DANS LE CADRE DU PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL (PSP) AU TITRE DE L'EXERCICE 2019 /2020 ET PROPOSITION D'APPROBATION DU PSP REACTUALISE POUR LES ANNEES A VENIR DONT 2020 / 2021

La parole est passée au Directeur Technique pour la présentation du 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, démoussage 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, indépendant 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) Rafraîchissement des communs de la Maison de Retraite des Coteaux de Ribray – MRRCR (Progr 024)

Les travaux ont été différés au 3^{ème} voire 4^{ème} trimestre à la demande de la Direction de la MRCCR, 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
Gros entretien	344 405,01	329 117,19	295 855,87
Immobilisation	182 424,62	205 653,37	212 549,38
Coûts d'entretien par catégorie du plan pluriannuel	526 829,63	534 770,56	508 405,25

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^{er} 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^{er} 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	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						526 829.63

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
TOTAL TTC			182 424.62

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
TOTAL TTC			344 405.01

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.

VII – PROPOSITION DE FIXATION DES MODALITES DE CESSION DE LA PARCELLE N°12 DU PROGRAMME FIEF DE LA PAILLEE ET AUTORISATIONS A DONNER AU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur Technique rappelle que la SEMIE, dans le cadre du projet de lotissement « Le Fief de la Paillée », a viabilisé 12 parcelles destinées initialement à la cession de lots à des privés. La parcelle n°11 de 293 m² avait été réservée par M. et Mme AIRAULT. Cette réservation aurait contraint la SEMIE à mettre en programmation pour son propre compte et dans l'optique de développer un nouveau projet de construction immobilière (Fief de la Paillée 4) d'une part les lots 1 à 10 et d'autre part le lot 12.

Après échange, M. et Mme AIRAULT ont mis une option sur la parcelle n°12 d'une surface de 398 m² environ. Dans ce cadre, et après négociation, les acquéreurs souhaitent acheter ce foncier pour un montant de 60 000 euros nets vendeurs (et hors frais de notaire), soit 150.75 € / m².

Le montant initial de cession était de 63 520,80 euros, soit 159.60 € / m², représentant donc une remise de 3 520.80 euros.

Il est rappelé que la SEMIE a lancé un appel d'offres de Maîtrise d'œuvre suite au conseil d'administration du 13 mars 2020 (lequel a agréé le développement d'un nouveau programme de 24 logements sur 11 lots). La remise effectuée à M. et Mme AIRAULT sera absorbée par le fait que les projets limitrophes, en cours de développement ne seront pas scindés entre un îlot (comprenant les lots 1 à 10) d'une part et le lot 12 d'autre part, mais seront regroupés en un seul îlot (comprenant les lots 1 à 11). Ce regroupement permet par conséquent une économie d'échelle.

Le Président-Directeur Général s'interroge sur le coût d'aménagement de ce programme traduisant un prix au m2 sur la fourchette haute du marché local. Monsieur Elmano MARTINS évoque le prix 110 €/ m2 pour le marché local.

Le Président-Directeur Général recommande la vigilance sur la maîtrise des coûts.

En conséquence, le Conseil d'Administration, à l'unanimité :

- **agréé cette vente au montant forfaitaire de 60 000 € (hors frais de notaire) au profit de M. et Mme AIRAULT, les frais de notaires sont pris en charge par les acquéreurs.**
- **autorise le Président-Directeur Général à signer le compromis de vente puis l'acte de vente à survenir entre lesdits acquéreurs et la SEMIE dans les conditions précisées ci-dessus.**

VIII – MODIFICATION DU PERIMETRE DU PROGRAMME « REHABILITATION DE LOGEMENTS DE LA COLLINE SAINT ANDRE » INSCRIT DANS LE CADRE DU DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE ET AUTORISATIONS A DONNER AU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur Technique évoque pour mémoire, la SEMIE avait présenté le projet de réhabilitation du programme Action Cœur de ville (programmes de logements dans le cadre de la procédure d'acquisition amélioration sur le secteur de la Colline St André à Niort) lors la séance du Conseil d'administration du 13 mars 2020.

Le Conseil d'Administration avait approuvé ce programme et son plan de financement, ainsi que l'acquisition des ensembles bâtis situés aux adresses suivantes :

- 57 A et 57 B rue Basse + 4 rue Crémeau
- 107 rue Saint Gelais
- 34 rue Saint Gelais
- 7 rue Mère Dieu

Ces acquisitions permettaient de réaliser 11 logements.

Le propriétaire du dernier ensemble bâti s'est désisté et ne souhaite désormais plus vendre.

Ce désistement ne compromet pas l'équilibre d'opération.

Néanmoins il s'avère obligatoire de recalibrer le plan de financement et le bilan prévisionnel des dépenses qui évolue corrélativement.

A noter que l'appel d'offres de maîtrise d'œuvre a été lancé conformément au code de la commande publique, sur la base de 10 logements locatifs sociaux. La date de remise des offres a été fixée au jeudi 02 juillet 2020 avant 16h00 délai de rigueur. Une CAO devra se réunir pour procéder à l'ouverture des offres, puis une seconde pour attribuer le marché de MOE après analyse.

VIII-1 Programmation

La programmation désormais proposée est la suivante pour cet ensemble « multisites » :

Adresse	Typologie envisagée	Financement	Surf de plancher en m ²	Indiv/coll
107 rue Saint Gelais	1 T2 R+2	PLAI	48 m ²	indiv
34 rue Saint Gelais	1 T3 Triplex	PLAI	66 m ²	indiv
SOUS TOTAL 1		2 PLAI	114 m²	2 logts
	1 T2 PMR RdC	PLUS	38 m ²	Coll

57 A et B rue Basse + 4 rue Créneau	1 T2 PMR RdC	PLUS	34 m ²	Coll
	1 T2 R+1	PLUS	38 m ²	Coll
	1 T2 R+1	PLUS	45 m ²	Coll
	1 T2 R+1	PLUS	50 m ²	Coll
	1 T2 R+2	PLUS	38 m ²	Coll
	1 T2 R+2	PLUS	45 m ²	Coll
	1 T3 R+2	PLUS	66 m ²	Coll
SOUS TOTAL 2		8 PLUS	354 m²	8 logts
TOTAL			468 m²	10 logts

⇒ Représentant donc un total de 10 logements (2 PLAI et 8 PLUS)

VIII-2 Financier

Bilan prévisionnel des dépenses

INTITULE	%	En € HT
FONCIER		
Sous total foncier	12.74%	179 982
TRAVAUX		
Sous total travaux	71.29%	1 006 989
HONORAIRES		
Sous total honoraires	11.75%	165 983
DIVERS		
Sous total Divers	4.21%	59 495
TOTAL GENERAL	100%	1 412 448

Montant TTC, avec taux de TVA 5.5% dans le cadre du dispositif Action cœur de Ville = 1 490 133 €

Plan de financement prévisionnel

Nom du programme : REHAB COLLINE SAINT ANDRE (Action Cœur de Ville)

Adresse : 34 rue Saint Gelais / 107 rue Saint Gelais / 57 A et B rue Basse / 4 rue Créneau

Commune : NIORT

PLAN DE FINANCEMENT

Intitulé de l'opération : 10 logements locatifs sociaux (08 PLUS et 02 PLAI)

Numéro de l'opération : xxx

Régime de TVA (LLS, général) : 5,5%

Prêt ou subvention	€ HT	TVA %	€ TTC	%	Accord		Contrat ou convention			Observations
					O/N	Date	O/N	Date départ	Date fin	
Prêt PLAI CDC 50 ans pour le foncier			45 427,52	3,05%						
Prêt PLAI CDC 40 ans pour le bâti			54 045,00	3,63%						
Prêt PLUS CDC 50 ans pour le foncier			140 750,83	9,45%						
Prêt PLUS CDC 40 ans pour le bâti			163 355,00	10,96%						
Prêt Action Logement (foncier)			0,00	0,00%						
Prêt Action Logement (action cœur de Ville) (100 € / m ²)			46 800,00	3,14%						
Sous total Prêts			450 378,35	30,22%						
ACQUISITION AMELIORATION										
Subvention CAN Acquisition Amélioration			232 028,39	15,57%						
Subvention CAN PLH Etiquette Energétique A ou B			30 000,00	2,01%						
Subvention CAN PLH Secteur OPAH RU			20 000,00	1,34%						
Subvention Niort Acquisition Amélioration			58 007,10	3,89%						
Subvention Niort Etiquette Energétique A ou B			15 000,00	1,01%						
Subvention Etat (DDT79) PLAI			20 000,00	1,34%						
Subvention Etat (DDT79) Acquisition Amélioration			20 000,00	1,34%						
Subvention Action Logement (Cœur de Ville) (900 € / m ²)			421 200,00	28,27%						
Sous total Subventions			816 235,49	54,78%						
Fonds propres SEMIE			223 519,97	15,00%						
Sous total Fonds propres			223 519,97	15,00%						
TOTAL	1 412 449,11	5,5%	1 490 133,81	100,00%						

plan financement avec subv ALS

En prolongement des précédents échanges tenus au point V ci-dessus, il est de nouveau question des nouvelles orientations assignées à la SEMIE notamment sur le quartier de la Colline Saint-André pour la réalisation d'opérations immobilières visant à redonner une valeur au quartier, via un modèle économique différent du montage « logement social ».

Monsieur HEBRARD précise qu'à Niort, il y a une demande pour de « beaux logements » qui pourrait être concrétisée dans le cadre de montages différents de ceux utilisés actuellement par la SEMIE.

Monsieur MARCHIVE évoque également le besoin en grands logements qui pourraient être financés à l'aide de PLS.

Le Directeur Technique pose la problématique de l'équilibre des opérations de logements qui, en secteur conventionné permet l'octroi de subventions dans le cadre du PLH ce qui n'est pas le cas en secteur libre.

Dans la perspective de répondre aux enjeux de la nouvelle Municipalité Niortaise en matière d'Habitat, le Maire, Président de la CAN indique sa volonté de modifier le PLH afin de limiter les modalités d'octroi des subventions de façon à inciter de nouveaux modèles économiques. S'adressant au Directeur Technique, il réaffirme sa volonté que lui soit soumis les offres des architectes avant engagement et arrêt du montage financier. Il souhaite également comprendre pourquoi financer le logement pour étudiant en PLAI.

Monsieur MORVAN précise que la rentabilité économique d'une opération immobilière de logement social est compliquée. Suivant les données de la DREAL, le Territoire Niortais n'est pas propice au PLS mais plus porteur aux montages en PLUS et PLAI.

Pour conclure cet échange, le Maire, Président-Directeur Général réaffirme sa volonté que Niort puisse offrir du logement intermédiaire financé soit en PLS, soit sur le marché privé avec un enjeu d'attirer des familles plus aisées. Il réitère sa demande de voir tous les dossiers opérationnels.

A la suite de ce large débat, et sous condition de la faisabilité financière de cette opération,

→ **le Conseil d'Administration, à l'unanimité :**

- a) **agrée les modifications du programme telles que décrites ci-dessus ;**
- b) **approuve le nouveau plan de financement.**

→ **le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, la Caisse des Dépôts et Consignations partie prenante s'abstenant :**

c) **autorise le Président-Directeur Général à :**

- **souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :**
 - **un Prêt « PLAI (*) » sur la partie FONCIER (sur 50 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**
 - prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
 - nature : Prêt PLAI (FONCIER)
 - montant maximum : 45 428 euros
 - taux d'intérêt : Livret A - 20 pb
 - durée de préfinancement : 24 mois maximum
 - durée totale : 50 ans et 24 mois
 - échéances : Annuelles
 - durée de la période d'amortissement : 50 ans
 - modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
 - différé d'amortissement : 24 mois maximum
 - différé d'intérêt : Néant
 - taux de progressivité des annuités : 0 % par an

- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

○ **un Prêt « PLAI (*) » sur la partie BATI (sur 40 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**

- prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- nature : Prêt PLAI (BATI)
- montant maximum : 54 045 €uros
- taux d'intérêt : Livret A - 20 pb
- durée de préfinancement : 24 mois maximum
- durée totale : 40 ans et 24 mois
- échéances : Annuelles
- durée de la période d'amortissement : 40 ans
- modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
- différé d'amortissement : 24 mois maximum
- différé d'intérêt : Néant
- taux de progressivité des annuités : 0 % par an
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

○ **un Prêt « PLUS (*) » sur la partie FONCIER (sur 50 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**

- prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- nature : Prêt PLUS (FONCIER)
- montant maximum : 140 751 €uros
- taux d'intérêt : Livret A + 60 pb
- durée de préfinancement : 24 mois maximum
- durée totale : 50 ans et 24 mois
- échéances : Annuelles
- durée de la période d'amortissement : 50 ans
- modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
- différé d'amortissement : 24 mois maximum
- différé d'intérêt : Néant
- taux de progressivité des annuités : 0 % par an
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

○ **un Prêt « PLUS (*) » sur la partie BATI (sur 40 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**

- prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations

- nature : Prêt PLUS (BATI)
- montant maximum : 163 355 €uros
- taux d'intérêt : Livret A + 60 pb
- durée de préfinancement : 24 mois maximum
- durée totale : 40 ans et 24 mois
- échéances : Annuelles
- durée de la période d'amortissement : 40 ans
- modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
- différé d'amortissement : 24 mois maximum
- différé d'intérêt : Néant
- taux de progressivité des annuités : 0 % par an
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

→ le Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise le Président-Directeur Général à :

- souscrire auprès du groupe Action Logements Service un Prêt dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville (sur 30 ans, dans le cadre de la procédure d'acquisition-amélioration) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :

- prêteur : Action Logement Services
- nature : Prêt bonifié
- montant maximum : 46 800 €uros
- Taux de référence : Livret A - 225 pb avec taux plancher à 0.25%
- taux d'intérêt : Taux variable avec double révisabilité limitée
: 0.25%
- amortissement : Progressif
- durée maximum : 30 ans
- échéances : Trimestrielles
- différé d'amortissement maximum : 5 ans
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0.25%

- signer avec :

- * la Ville de Niort la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH 2016/2021 ;

- * la CAN la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH 2016/2021

- * la DDT 79 la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération d'acquisition amélioration

- * Action Logements Service la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville

- * la communauté d'agglomération du niortais (CAN) les garanties d'emprunts à intervenir (emprunt garanti à 100% par la Communauté d'agglomération).

IX – PRESENTATION DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION / REHABILITATION DE 10 LOGEMENTS « LES GARENNES » SUR LA COMMUNE D'ECHIRE ET AUTORISATION A DONNER AU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Le Directeur Technique expose :

IX-1 Contexte

La SEMIE a été contactée par le Maire d'Echiré, demande relayée par les services de la CAN pour étudier la possibilité d'acquisition auprès d'un propriétaire privé, un foncier composé de 2 lots (139 et 140) et son ensemble bâti situés au 53 rue des Garennes sur le territoire communal. L'ensemble se situe à quelques dizaines de mètres au sud-est de la mairie.

Suite à cette sollicitation, une visite s'est tenue sur site le lundi 03 juin 2019 en présence notamment de M. le Maire, mais également des services de la CAN, permettant de prendre quelques clichés mais aussi d'appréhender le contexte urbain de ce patrimoine. La date limite de candidature a été fixée par M. le Maire par courrier, au 30 août 2019.

Dans ce cadre, un dossier comportant différents documents dont les données cadastrales, un extrait du PLU, a été transmis à la SEMIE permettant d'avoir une première approche programmatique.

A l'issue de cette sollicitation auprès de différents bailleurs, la SEMIE après avoir candidaté a été retenue pour réaliser cette opération. Elle a mené les investigations relatives aux études de faisabilité et a mandaté, après consultation restreinte, l'agence Architectes Associés pour réaliser cette faisabilité.

Le projet a été présenté en mairie après la période de COVID, le 29 mai 2020.

IX-2 Programmation

La programmation entendue entre la Mairie d'Echiré et la SEMIE est la suivante :

Adresse	N° parcelle	Surf. parcelle	Nb logt à créer	Financement	Localisation	Caractéristiques
53 rue des Garennes	139	563 m ²	2	PLUS	Bâtiment principal	2 logts en R+1
			2	PLUS	Grange	2 logts au 1 ^{er} étage avec box (garages) en RDC
			1	PLUS	Dépendances de plain pied	1 logt de plain-pied adapté PMR
53 rue des Garennes	140	2015 m ²	5	PLAI	Terrain nu	3 T4 de plain-pieds adaptés (PMR) 2 T3 au R+1
Total		2 578 m ²	10			

Représentant donc une programmation de 5 PLAI (405 m² de surf de plancher approximativement) et 5 PLUS (pour 325 m² de surf de plancher approximativement).

Il est à noter que les immeubles se localisent dans un quartier historique de la commune d'Echiré.

L'opération sera développée au sens du PLH (Programme Local de l'Habitat) sous la forme :

- D'une procédure d'acquisition amélioration d'une part (pour 5 logements PLUS)
- D'une procédure de construction neuve d'autre part (pour 5 logements PLAI)

IX-3 Financier

Pour rappel, suite à l'approbation du Conseil d'Administration en séance du 06 Septembre 2019, la SEMIE a engagé des crédits à hauteur de 6000 € HT pour étudier les couts de réhabilitation des ensembles bâtis détaillés ci-dessus desquels il résulte :

Bilan prévisionnel des dépenses

INTITULE	%	En € HT
FONCIER		
Sous total foncier	16.46%	270 431
TRAVAUX		
Sous total travaux	67.70%	1 112 273
HONORAIRES		
Sous total honoraires	10.53%	172 940
DIVERS		
Sous total Divers	5.31%	87 367
TOTAL GENERAL	100%	1 643 011

Montant TTC, avec taux de TVA 10% dans le cadre de logements conventionnés = 1 807 312 €

Plan de financement

Nom du programme : les Garennes Adresse : 53 rue des Garennes Commune : ECHIRE
--

PLAN DE FINANCEMENT										
Intitulé de l'opération : 10 logements locaux sociaux (05 PLUS et 05 PLAI) Numéro de l'opération : xxx Régime de TVA (LLS, général) : 10,0%										
Prêt ou subvention	€ HT	TVA %	€ TTC	%	Détail Progr	Accord		Contrat ou convention		Observations
						O/N	Date	O/N	Date départ	
Prêt PLUS CDC 50 ans pour le foncier			120 341,87	6,66%						
Prêt PLUS CDC 40 ans pour le bâti			290 000,00	16,05%	5 REHAB					
Prêt PLAI CDC 50 ans pour le foncier			150 089,30	8,30%						
Prêt PLAI CDC 40 ans pour le bâti			446 750,00	24,72%	5 NEUF					
Prêt Action Logement (RESA logts PLUS)			72 000,00	3,98%						
Sous total Prêts			1 079 181,17	59,71%						
ACQUISITION AMELIORATION										
Subvention CAN Acquisition Amélioration			135 086,24	7,47%	5 REHAB					
Subvention CAN OPAH RU			10 000,00	0,55%	5 REHAB					
Subvention CAN PLH Etiquette Energétique A ou B			15 000,00	0,83%	5 REHAB					
CONSTRUCTION NEUVE										
Subvention CAN PLH logts PLUS			0,00	0,00%						
Subvention CAN PLH logts PLAI			50 000,00	2,77%	5 NEUF					
Subvention CAN aide à la Viabilisation			75 000,00	4,15%	5 NEUF					
Subvention CAN loi SRU			7 500,00	0,41%	5 NEUF					
Subvention CAN 9 logts et moins			12 500,00	0,69%	5 NEUF					
Subvention CAN diversification typologique			3 000,00	0,17%	5 NEUF					
Subvention CAN OPAH RU			10 000,00	0,55%	5 NEUF					
Subvention CAN RT2012 -20%			7 500,00	0,41%	5 NEUF					
ACQUISITION AMELIORATION										
Subvention Echiré Acquisition Amélioration			33 771,56	1,87%	5 REHAB					
Subvention Echiré Etiquette Energétique A ou B			7 500,00	0,41%	5 REHAB					
CONSTRUCTION NEUVE										
Subvention Echiré logts PLUS			0,00	0,00%						
Subvention Echiré logts PLAI			25 000,00	1,38%	5 NEUF					
Subvention Echiré RT 2012-20%			3 750,00	0,21%	5 NEUF					
Subvention Echiré (Voie + Parkings)			88 160,00	4,88%						
Subvention Etat (DDT79) PLAI			0,00	0,00%	5 NEUF					
Subvention Etat (DDT79) Acquisition Amélioration PLAI			50 000,00	2,77%	5 REHAB					
Sous total Subventions			533 767,80	29,53%						
Fonds propres SEMIE			194 363,12	10,75%						
Sous total Fonds propres			194 363,12	10,75%						
TOTAL :	1 643 010,99	10,0%	1 807 312,09	100,00%						

5 NEUF PLAI
5 REHAB PLUS

Le Président-Directeur Général sollicite quelques précisions concernant l'état des boiseries, cheminée, parquet ... de la maison de Maître.

Monsieur MARTINS précise qu'il est prévu de conserver la façade en l'état qui est conforme au PLU de la Commune d'Echiré.

Après quoi, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, sous réserve de la faisabilité financière de cette opération décide :

- a) **D'agréer ce programme et d'approuver le plan de financement**
- b) **D'autoriser le Président-Directeur Général ou tout représentant légal à venir à :**
 - **souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations :**
 - o **un Prêt « PLUS (*) » sur la partie FONCIER (sur 50 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**
 - prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
 - nature : Prêt PLUS (FONCIER)
 - montant maximum : 120 342 €uros
 - taux d'intérêt : Livret A + 60 pb
 - durée de préfinancement : 24 mois maximum
 - durée totale : 50 ans et 24 mois
 - échéances : Annuelles
 - durée de la période d'amortissement : 50 ans
 - modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
 - différé d'amortissement : 24 mois maximum
 - différé d'intérêt : Néant
 - taux de progressivité des annuités : 0 % par an
 - révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

- o **un Prêt « PLUS (*) » sur la partie BATI (sur 40 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**
 - prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
 - nature : Prêt PLUS (BATI)
 - montant maximum : 290 000 €uros
 - taux d'intérêt : Livret A + 60 pb
 - durée de préfinancement : 24 mois maximum
 - durée totale : 40 ans et 24 mois
 - échéances : Annuelles
 - durée de la période d'amortissement : 40 ans
 - modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
 - différé d'amortissement : 24 mois maximum
 - différé d'intérêt : Néant
 - taux de progressivité des annuités : 0 % par an

- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

○ **Un Prêt « PLAI (*) » sur la partie FONCIER (sur 50 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**

- prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- nature : Prêt PLAI (FONCIER)
- montant maximum : 150 089 Euros
- taux d'intérêt : Livret A - 20 pb
- durée de préfinancement : 24 mois maximum
- durée totale : 50 ans et 24 mois
- échéances : Annuelles
- durée de la période d'amortissement : 50 ans
- modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
- différé d'amortissement : 24 mois maximum
- différé d'intérêt : Néant
- taux de progressivité des annuités : 0 % par an
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

○ **Un prêt « PLAI (*) » sur la partie BATI (sur 40 ans) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**

- prêteur : Caisse des Dépôts et Consignations
- nature : Prêt PLAI (BATI)
- montant maximum : 446 750 Euros
- taux d'intérêt : Livret A - 20 pb
- durée de préfinancement : 24 mois maximum
- durée totale : 40 ans et 24 mois
- échéances : Annuelles
- durée de la période d'amortissement : 40 ans
- modalité de révision des taux : Double révisabilité limitée (DRL)
- différé d'amortissement : 24 mois maximum
- différé d'intérêt : Néant
- taux de progressivité des annuités : 0 % par an
- révisabilité des taux d'intérêt et de progressivité : en fonction de la variation du taux du livret A sans que le taux de progressivité révisé puisse être inférieur à 0%

Les taux d'intérêt et de progressivité indiqués ci-dessus sont susceptibles de varier en fonction de la variation du taux du livret A et/ou du taux de commissionnement des réseaux collecteurs. En conséquence, les taux du livret A et de commissionnement des réseaux collecteurs effectivement appliqués au prêt seront ceux en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt garanti par la présente délibération et la date d'établissement du contrat de prêt.

- **souscrire auprès du groupe Action Logements Service un Prêt (en contrepartie de la réservation de 4 logements PLUS) pour la réalisation de cette opération de logements locatifs sociaux selon les modalités suivantes :**
 - Prêteur : Action Logements Service
 - Montant maximum : 72 000 € pour 4 logements en droit unique (réservation de logements à hauteur de 18 000 euros par logement)
 - Taux d'intérêt annuel : Taux du livret A -225 pb avec un taux minimum de perception de 0.25%, soit un taux en 2020 à 0.25%
 - Durée totale : 40 ans + 4 ans
 - Échéances : annuelles
 - Amortissement : progressif
 - Révisibilité : double révisibilité limité
 - Différé d'amortissement : 4 ans

- **signer avec :**
 - o la Commune d'Echiré la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH 2016/2021
 - o la communauté d'agglomération du niortais (CAN) la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH 2016/2021 ainsi que les conventions de garanties des emprunts souscrits auprès de la CDC
 - o la DDT 79 la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération d'acquisition amélioration et des financements PLAI
 - o la communauté d'agglomération du niortais (CAN) les garanties d'emprunts à intervenir (emprunt garanti à 100% par la Communauté d'agglomération)

- **lancer les procédures d'appels d'offres de maîtrise d'œuvre**
- **déposer le(s) permis de construire auprès des services instructeurs**
- **déposer les demandes d'agrément auprès des services de l'Etat (DDT79)**

- c) **D'autoriser le Président Directeur Général ou tout représentant légal à venir, à acquérir les ensembles bâtis d'assiette du programme suivant le montant négocié avec les propriétaires vendeurs, dont les montants sont précisés ci-après, et à signer les compromis de vente, sous réserves des conditions suspensives détaillées ci-après puis les actes de vente :**
 - 53 rue des Garennes à Echiré (parcelles cadastrales n°139 et 140) : 240 000 € net vendeur frais de notaires en sus à la charge de la SEMIE ;
 - conditions suspensives suivantes :
 - o Obtention des financements
 - o Rapport géotechnique de constructibilité
 - o Autorisation d'urbanismes (Permis)

X – AUTORISATION A DONNER AU PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL POUR LA REALISATION D'UNE ETUDE DE FAISABILITE VISANT LA REALISATION D'UNE NOUVELLE OPERATION DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU FIEF COUTANT SUR LA COMMUNE D'ECHIRE

Le Directeur technique informe de ce que la SEMIE a été contactée par M. le Maire de la Commune d'Echiré pour visiter le 17 juin 2020 un foncier situé au lieudit du fief Coutant situé en entrée de centre bourg, desservi par des transports en communs via la rue de la Côte du Chaillot.

Le foncier (lot 77) propriété d'Echiré, d'une surface approximative de 2605 m² est composé d'une partie libre de toute occupation et d'un ancien hangar désaffecté, est actuellement mis par cette dernière, à disposition du monde associatif.

Le Maire de la commune souhaiterait que la SEMIE étudie la possibilité de réaliser un nouveau programme de logements sociaux.

Le terrain se situe en zone UC du PLU.

Des études de faisabilité devront être menées pour analyser la jauge programmatique.

Le Président-Directeur Général sollicite un point de vigilance afin de prioriser les demandes d'agrément d'Etat à l'échelle de l'ensemble des projets de la SEMIE.

Il souhaite également savoir les modalités de participation de la Commune d'Echiré dans les coûts dédiés à ces études de faisabilité.

En réponse à cette demande, le Directeur Technique rappelle la décision du Conseil d'Administration du 28 juin 2019 qui autorise le Président Directeur Général à engager des crédits à hauteur maximum de 10 000 € HT par programme dans la limite globale de 50 000 € HT par an pour l'ensemble des projets ce, pour mener à bien des études de faisabilité technique et financière.

Nota : Si les programmes sont développés, les montants des dépenses affectés aux études de faisabilités, seront réintégrés aux bilans de chacune desdites opérations

Ce ci exposé, le Conseil s'Administration, à l'unanimité :

- **autorise le Président-Directeur Général ou tout représentant légal à venir, à intégrer dans les dépenses prévues lors du Conseil d'Administration du 28 juin 2019 la réalisation des études de faisabilité technique et financière de ce futur projet immobilier**

XI – INFORMATIONS SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE

Le Directeur Technique présente ensuite un état sur l'avancement des autres projets :

XI-1 Résidence Habitat Jeunes – RHJ (165 logements)

Après diverses réunions de travail avec l'Association l'Escale (future gestionnaire de site) et différents services de la CAN (dont la direction de l'aménagement, mais aussi le service juridique), la SEMIE a finalisé le programme technique détaillé faisant objet de cahier des charges en juin 2020.

L'équipe projet décrite ci-dessus, a également élaboré la planification du concours de maîtrise d'œuvre lancé dès ce mois de juillet 2020.

Les prestataires architectes disposent d'un délai fixé au 31 août 2020 pour candidater.

Le choix de l'attributaire de la prestation d'architecte (mission complète de maîtrise d'œuvre) pourrait être opéré d'ici fin du 1^{er} trimestre 2021 par le Jury de concours.

Pour rappel la programmation est de l'ordre de 165 logements.

A titre de précision, Monsieur MARTINS précise que les trois premiers candidats non retenus seront indemnisés. A ce titre, il est prévu une enveloppe de 15 K€ dans le budget prévisionnel de cette opération.

XI-2 Fief de la Paillée 4 (24 logements)

Le Conseil d'administration du 13 mars 2020 a autorisé la SEMIE à mettre en programmation ce projet de 24 logements.

Dans ce cadre la SEMIE a lancé l'appel d'offres de Maîtrise d'œuvre conformément au code de la commande publique, sur la base de 24 logements locatifs sociaux. La date de remise des offres a été fixée au mercredi 01^{er} juillet 2020 avant 16h00 délai de rigueur. 18 prestataires ont remis une offre sur la plateforme dématérialisée www.achatpublic.com

Une Commission d'Appel d'Offres(CAO) devra se réunir pour procéder à l'ouverture des offres, puis une seconde pour attribuer le marché de Maîtrise d'œuvre (MOE) après analyse.

La répartition est de 10 logements financés en PLAI et 14 logements financés en gamme PLUS, pour une surface de plancher de l'ordre de 1900 m².

XI-3 Gardoux 4 à St Liguair (5 logements)

Le projet est en phase Permis de Construire. La SEMIE définit actuellement les modalités d'agrément avec les services de l'Etat (DDT 79) afin de déterminer sous quelle condition ces logements seront développés et d'étudier la faisabilité financière de ce projet.

Le dossier de Permis, complet, n'est pas encore déposé pour instruction. Il le sera lors du 2^{ème} semestre 2020 (sous réserve d'obtention de l'accord des financements et des autorisations administratives de programmations sur la gamme de LLS développée).

XI-4 Les Allées de la Verrerie (projet Melioris) (20 logements)

Le foncier, nu et libre de toute occupation, actuellement propriété de la Ville de Niort nécessite le dépôt d'un permis d'aménager, qui permettra de viabiliser l'ensemble des futurs terrains d'assiettes pour le projet Melioris de 20 logements, propriété SEMIE mis à disposition de l'Association Melioris, mais aussi d'un projet SEMIE attenant.

Compte tenu de la période de COVID 19, les dernières réunions techniques de préparation à l'instruction du dossier ont été reportées à juin 2020.

Les remarques des services instructeurs et notamment SEV (pour l'AEP), CAN (assainissement ; collecte des ordures ménagères), Ville (éclairage public ; voirie), SDIS, Telecom, Electricité ont été prises en compte ce qui permettra au bureau d'études mandaté par la SEMIE (Sitéa Conseils) de déposer le PA fin septembre 2020.

Pendant la période d'instruction du Permis d'Aménager, la SEMIE devra rédiger les bases de la convention de gestion avec l'association Melioris sur la base de la programmation suivante :

- 10 PLS
- 6 PLAI
- 4 PLUS

Répartis tels que suit (programmation en accord entre Mélioris-Le Grand Feu et la SEMIE) :

Détail Logts	Nb Logts	Surf Planch	Surf Terrain	conventionnement
Total T1 studio en R+1	8	224	1166 m ²	8 PLS
Total T2 PMR en RdC	4	180	699 m ²	4 PLAI
Total T2 PMR en RdC	3	135		3 PLUS
Total T2 en R+1	2	90		2 PLS

Total T3 PMR en RdC	1	65	729 m ²	1 PLAI
Total T3 PMR en RdC	1	65		1 PLUS
Total T4 PMR en RdC	1	78		1 PLAI
Total	20	837	2594 m ²	20 LLS

(*) vient s'ajouter à cette programmation une salle commune d'environ 166 m²

Quelques échanges sur ce projet :

Monsieur MARTINS évoque un précédent compromis signé entre la Ville de NIORT et l'entreprise MOREIRA pour l'acquisition de ce terrain, compromis de vente aujourd'hui caduque.

Le Président-Directeur Général émet un point de vigilance concernant les voiries envisagées sur ce projet et qui pourraient s'avérer inutiles. En effet, la Ville de Niort a décidé de geler la commercialisation des terrains environnant afin de créer une « poche verte ».

XI-5 Fief de la Paillée 1 / 2 / 3 (33 logements)

Pour rappel, Le programme de construction de 33 logements est réparti entre les 3 opérations :

- Fief de la Paillée 1 (Programme 059) : 10 logements seniors en gamme PLS
- Fief de la Paillée 2 (Programme 060) : 11 logements individuels (7 PLUS et 4 PLAI)
- Fief de la Paillée 3 (Programme 061) : 12 logements en petits collectifs (5 PLUS et 7 PLAI)

Se poursuit. L'ensemble des entreprises intervenant sur ce chantier ont repris les travaux après la période de pandémie liée au COVID 19 (14 lots d'activité).

Le MOE qui a la mission d'OPC (Ordonnancement / Pilotage et Coordination) a établi une planification des tâches par entreprise et par zone / secteur géographique, évitant aux entreprises d'intervenir en coactivité et ce afin d'éviter la propagation du virus (procédure mise en œuvre en collaboration entre la MOA SEMIE, la MOE Agence Hall Volatron, le CSPS (*) Qualiconsult, et l'ensemble des entreprises).

Dans ces conditions, les entreprises ont pu reprendre leurs activités (même en mode « dégradée ») dès la fin du mois d'avril 2020.

Néanmoins cette gestion et la crise sanitaire a des conséquences sur la livraison des logements ; dont les premiers pourraient survenir vers fin octobre 2020 (contre juillet initialement prévu). Les chantiers ont été totalement arrêtés entre le 17 mars 2020 et la fin du mois d'avril 2020.

(*) CSPS : Coordinateur Sécurité Protection de la Santé

XI-6 Les Terrasses de Ribray (10 logements)

Ce programme de promotion immobilière de 10 logements situés aux 19 et 21 rue de Ribray à Niort ; répartis entre la réhabilitation de l'ensemble immobilier existant en 3 logements et la construction neuve de 7 logements est en cours de commercialisation.

L'appel d'offres de travaux est lancé et paru en presse dans le journal d'annonces légales « la Nouvelle République 79 » conformément à la procédure du Code de la Commande Publique.

La date de remise des offres est fixée au 1^{er} septembre 2020. La période de validité des offres est fixée à 180 jours.

En raison de la période de pandémie liée au COVID 19, trois des quatre réservataires pressentis se sont désistés. Par conséquent, ce jour une réservation est confirmée.

Pour rappel concernant la commercialisation, elle a débuté le lundi 02 mars 2020.

Un site internet est dédié à ce programme : www.lesterrassesderibray.fr ainsi qu'une adresse mail spécifique au programme de promotion immobilière a été créée : contact@lesterrassesderibray.fr

Par ailleurs il est à noter que :

- Un panneau publicitaire a été affiché sur site (la SEMIE a obtenu préalablement l'autorisation administrative attribuée par la Ville de Niort pour un affichage temporaire) de dimension 4.00 m x 2.00 m
- Des flyers sur support papier glacé de format A5 ont été édités
- Des pochettes cartonnées permettant d'y insérer les plans de vente de chaque logement ont été mis à disposition
- Des affiches format A0 sont affichées dans différents sites (SEMIE, SO SPACE, Office Notarial...)

La SEMIE n'engagera les travaux de construction de la résidence sous réserve d'avoir atteint un seuil de réservation de 7 appartements sur les 10.

A titre de précision, le prix de vente de cet immeuble standing est fixé entre 2.900- 3.000€/m².

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, prend acte de ces informations.

XII – INFORMATIONS GENERALES

Aucune information générale ni autre question diverse n'étant abordées et plus rien n'étant à délibérer, le Président-Directeur Général lève la séance à 16 heures 40.

De tout ce qui précède, il a été dressé un procès-verbal qui a été signé par le Président-Directeur Général et un Administrateur, pour servir et valoir ce que de droit.

Le Président-Directeur Général,

un Administrateur,

Jérôme BALOGÉ



Votants : 82

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 02 avril 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 12 avril 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE - FONCIER - HABITAT - URBANISME - CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) 2021-2026 DE LA SEMIE NIORT : VALIDATION ET SIGNATURE DU DOCUMENT STRATÉGIQUE

Titulaire-s présent-e-s :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Annick BAMBERGER, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAULT, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Marie-Christelle BOUCHERY, Cédric BOUCHET, Yamina BOUDAHMANI, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Christelle CHASSAGNE, Alain CHAUFFIER, Clément COHEN, Olivier D'ARAUJO, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Gérard EPOULET, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Cathy Corinne GIRARDIN, Anne-Sophie GUICHET, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Yann JEZEQUEL, Guillaume JUIN, Gérard LABORDERIE, Lucien-Jean LAHOUSSE, Anne-Lydie LARRIBAU, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Sophia MARC, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Richard PAILLOUX, Eric PERSAIS, Franck PORTZ, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Agnès RONDEAU, Noëlle ROUSSEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Johann SPITZ, Méлина TACHE, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU, Florence VILLES, Lydia ZANATTA.

Titulaire-s absent-e-s ayant donné pouvoir :

Alain CANTEAU à Florent JARRIAULT, Christine HYPEAU à Yamina BOUDAHMANI, Nadia JAUZELON à Philippe LEYSSENE, Nicolas ROBIN à François GUYON.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Florence VILLES

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU LUNDI 12 AVRIL 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE - FONCIER - HABITAT - URBANISME - CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) 2021-2026 DE LA SEMIE NIORT : VALIDATION ET SIGNATURE DU DOCUMENT STRATÉGIQUE

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu les articles L.445-1 et suivants, ainsi que les articles R.445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CHH) faisant obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'État une Convention d'Utilité Sociale (CUS), modifiés par :

- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (dite loi LEC) et le décret n°2017-922 du 09 mai 2017,
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN), le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 modifiant le cadre des indicateurs, et l'arrêté du 14 août 2019 précisant les modalités de transmission des engagements et indicateurs des CUS,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SEMIE Niort du 16 octobre 2020 approuvant son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SEMIE Niort du 06 juillet 2020 approuvant son engagement dans la procédure d'élaboration d'une CUS pour la période 2021-2026,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 16 novembre 2015 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 08 juillet 2019 adoptant le « Document cadre » relatif aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 23 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 08 juillet 2019 adoptant la Convention Intercommunale d'Attributions de logements sociaux (CIA) par la CIL du 23 mai 2019,

Vu la démarche en cours d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information (PPGDLI),

Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant l'évaluation obligatoire à mi-parcours du PLH et les propositions d'évolutions du programme d'actions,

Considérant la démarche d'association des Personnes Publiques Associées (PPA) du 27 janvier 2021 auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais,

Consciente des enjeux importants représentés par les documents contractuels stratégiques des bailleurs sociaux intervenant sur le territoire communautaire (principalement les PSP et CUS) pour la mise en œuvre de sa politique de l'habitat et la prise en considération des travaux de la CIL (relatifs aux demandes et attributions de logements sociaux : CIA, PPGDLSI...), la CAN souhaite en tant que PPA signer les CUS 2^{ème} génération à l'appui des législations en vigueur.

A ce titre, le projet de CUS présenté par la SEMIE Niort pour la période 2021-2026 traduit une réelle volonté et des engagements pour contribuer aux efforts :

- De développement d'une offre neuve,
- D'attractivité du parc existant,
- De diversification de l'occupation du parc social.

Poursuivant les mêmes objectifs que les documents stratégiques de la CAN (SCoT, PCAET, PLH, CLS...), ce document intègre notamment une politique :

- Énergétique, avec d'importants programmes de réhabilitation thermique favorisant une meilleure performance énergétique du parc social,
- De mise en accessibilité et d'adaptation des logements au vieillissement, à la perte d'autonomie et au handicap des locataires,
- De production neuve favorisant une plus grande diversité des formes urbaines et des typologies de logements proposées,
- D'accession sociale à la propriété, avec un plan de ventes de logements proposés aux occupants,
- Répondant aux enjeux réglementaires d'attributions de logements sociaux,
- Sociale en matière de qualité de service rendu aux locataires.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs du projet de CUS 2021-2026 de la SEMIE Niort sont détaillés dans l'annexe jointe à la présente délibération.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Valide le projet de CUS 2021-2026 de la SEMIE Niort ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer la CUS 2021-2026 de la SEMIE Niort ;
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tout autre document relatif à ce dossier.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 82

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Christian BREMAUD

Vice-Président Délégué



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 (Emmanuel Aubry)

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 Jérôme BALOGE, Président-Directeur Général / par M ... Directeur Général (A dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 06 juillet 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 tenus 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^{ème} génération :

Date	Objet
21/06/2017	Engagement dans la démarche d'élaboration de la CUS 2 ^{ème} 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

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
1 ^{ère} réunion avec Ville de Niort	07/11/2017
1 ^{ère} réunion avec CAN	08/11/2017
2 ^{ème} réunion avec CAN	27/01/2021
2 ^{ème} réunion avec Ville de Niort	29/01/2021
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'EPARGNE 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
TOTAL	67 779	100%	2 372 265

Sa gouvernance

- **Président-directeur général**

Cumul des fonctions de Président et Directeur Général.

Monsieur Jérôme BALOGÉ es-qualité de représentant de la Ville de Niort. (CA du 25 Juin 2020).

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

1 – Administrateurs du premier groupe :

- Représentant la Ville de Niort
- Monsieur Jérôme BALOGÉ : 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 BALOGÉ, 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 :

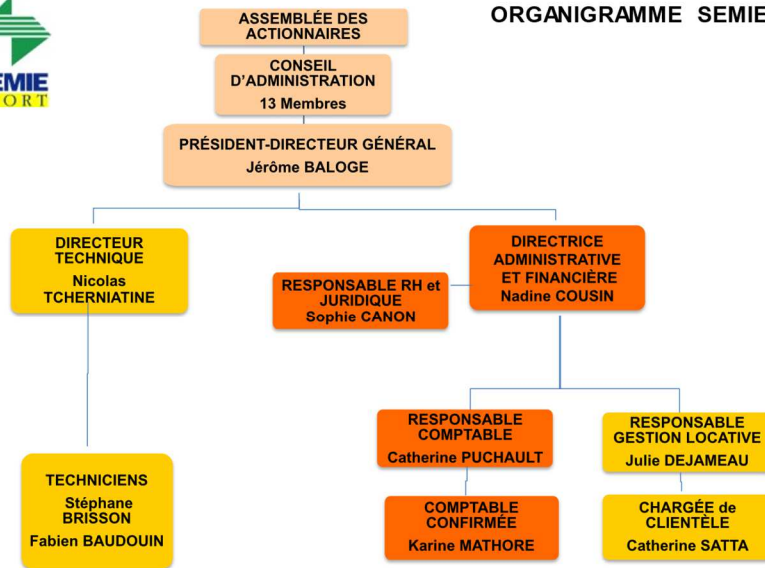
- 653 Logements locatifs à vocation sociale dont 2 Villages Séniors :
Le village Seniors Vasco de Gama qui compte 20 maisons individuelles.
Le village Séniors Fief de la Paillée 1 rue Florence Arthaud et rue Alain Bombard composé de 10 maisons individuelles, dont 7 logements ont été livrés le 31 oct. 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 m² 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 :



ORGANIGRAMME SEMIE



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...

PROJET

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
2	3 COIGNEAUX	Niort	28
3	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	41
4	BRIZEAUX 2	Niort	32
6	BAS SABLONNIER	Niort	46
7	SYMPHONIE	Niort	24
8	SCHOELCHER	Niort	23
10	LA MENAGERE	Niort	17
12	COUR ST MARC	Niort	24
14	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34
15	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7
16	STE PEZENNE	Niort	7
17	GOISE	Niort	30
18	LES GARDOUX	Niort	22
19	LES NARDOUZANS	Niort	12
20	CITE THEBAULT	Niort	18
21	MULTISITE 1	Niort	18
23	DIVERS	Niort	17
25	MULTISITE 2	Niort	19
26	LES VERDIERS	Niort	14
27	LA MINERAIE	Niort	17
28	BELLUNE	Niort	24
30	IMPASSE DE L'HOMETROU	Niort	6
32	MULTISITE 3	Niort	16
33	RUE DE CHOLETTE	Niort	1
34	LA NORMANDIE	Niort	7
35	LA COTELETTE	Niort	8
36	LES GARDOUX 2	Niort	7
37	ANCIEN CHAMPS DE FOIRE	Niort	12
38	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	Niort	1
40	LES NARDOUZANS 2	Niort	10
41	355 AVENUE DE PARIS	Niort	1
44	VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	Niort	20
46	LES GARDOUX 3	Niort	10
47	LES PRES DU PAIRE	Niort	18
48	33 ROUTE DE COULONGES	Niort	7
49	SYMPHONIE 2	Niort	17
54	MAISON DE L'ILE - MAGNE	Magne	4
59	FIEF DE LA PAILLEE 1 (Village Séniors)	Niort	10
60	FIEF DE LA PAILLEE 2	Niort	11
61	FIEF DE LA PAILLEE 3	Niort	12

Parc locatif privé ou intermédiaire

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

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

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.

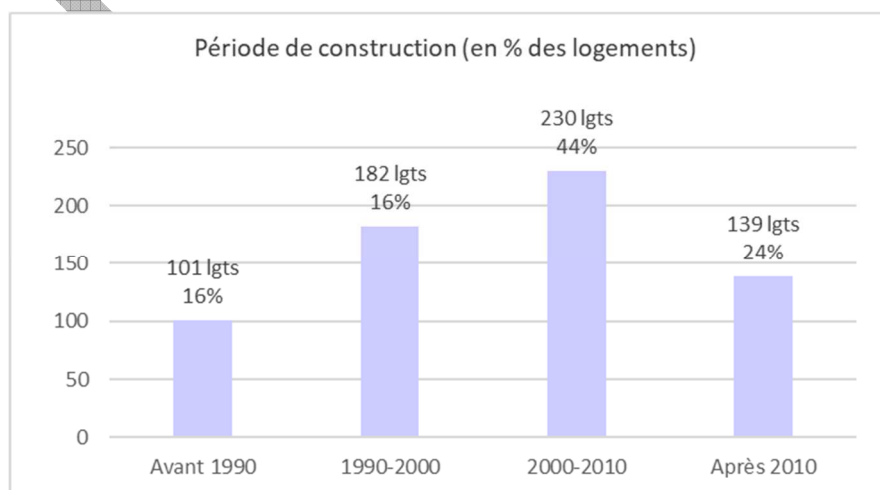
Etablissement	Eq. lgts	Nb de logts	Année de construction
Maison de retraite Ribray et MRCR Extension Alzheimer	24	85	2004
Résidence Universitaire Noron	28	90	2015
Total	52	175	

Les logements locatifs sociaux et familiaux

▪ Par époque de construction

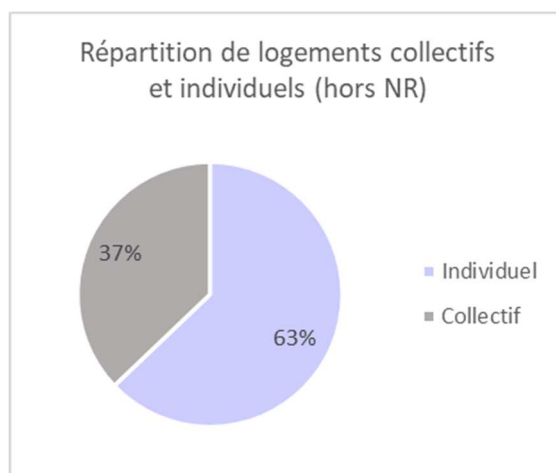
La SEMIE dispose d'un parc relativement récent puisque 68% du parc de la SEMIE a été construit après 2000. L'âge moyen du patrimoine est 18,6 ans. Compte tenu de sa relative jeunesse, le patrimoine de la SEMIE n'est pas impacté par la problématique de l'amiante.

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**

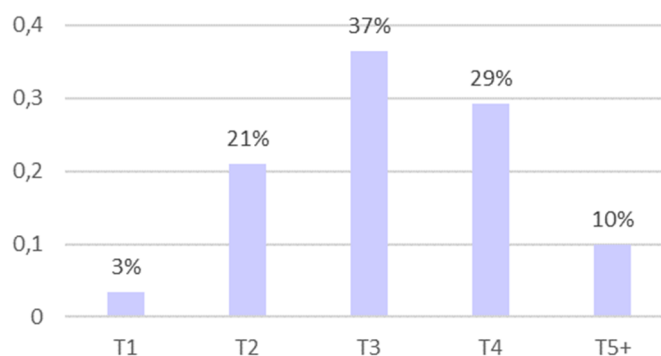
Le parc des logements locatifs familiaux et sociaux se répartit entre :

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)



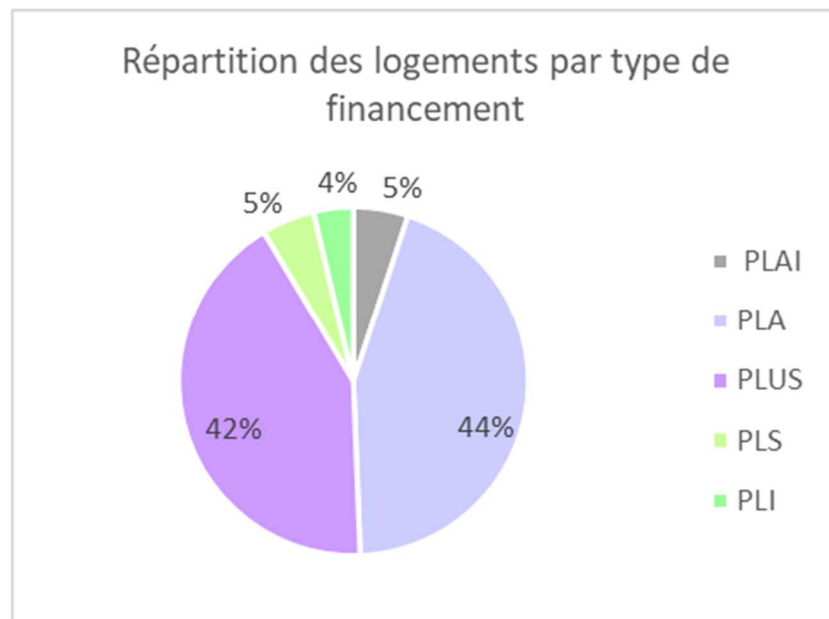
L'offre en T1 est complétée par les 175 logements foyer proposés par la maison de retraite et de la résidence CROUS.

- **Politique de la ville**

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.



PROJET

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

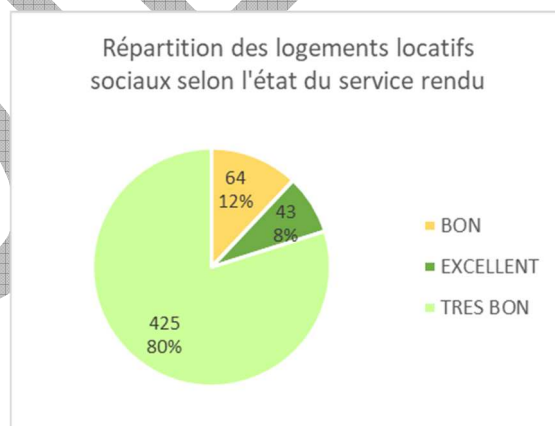
EXCELLENT (entre 16 et 20/20)	les opérations sont de très grande qualité, bien placées, très appréciées et techniquement à niveau.
TRES BON (entre 11 et 15/20)	Les programmes sont de grande qualités, plutôt bien placés (proximité de commerces, de services).
BON (entre 6 et 10/20)	Les programmes sont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

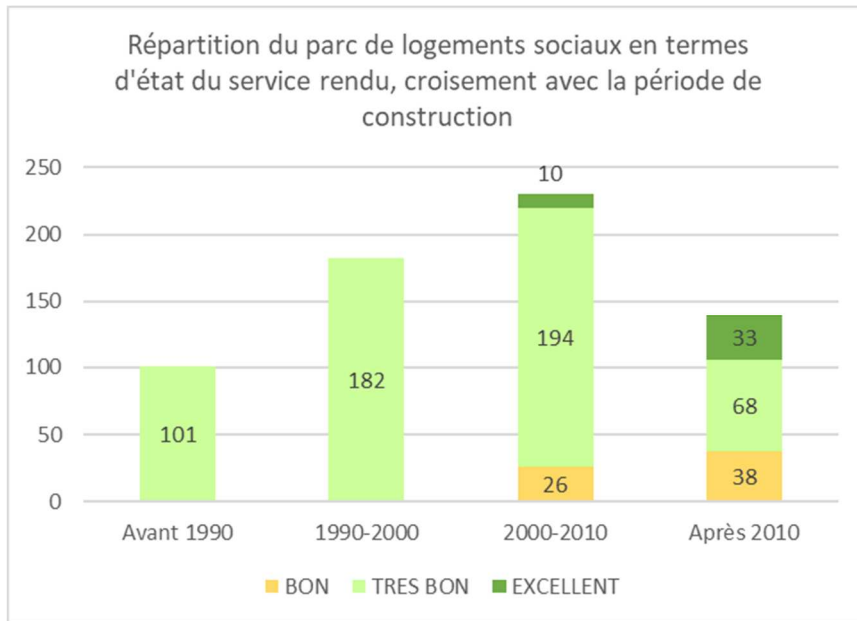


▪ Etat du service rendu par époque de construction

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 construit 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

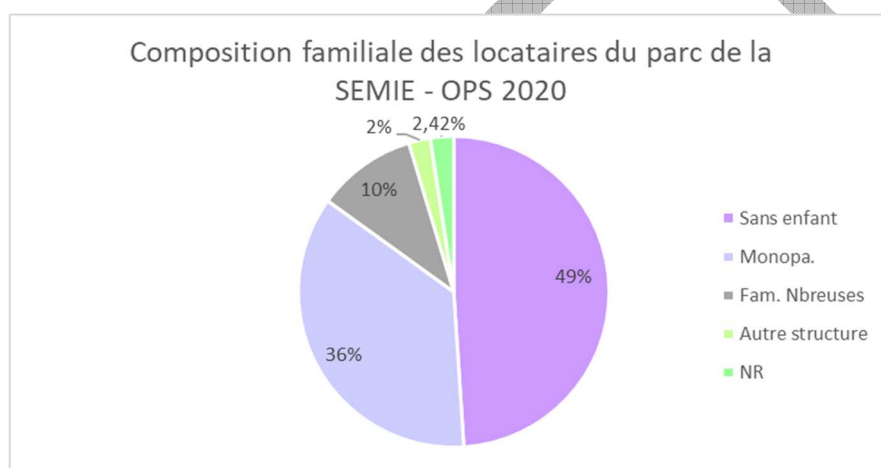
I.3. Etat de l'occupation sociale

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).



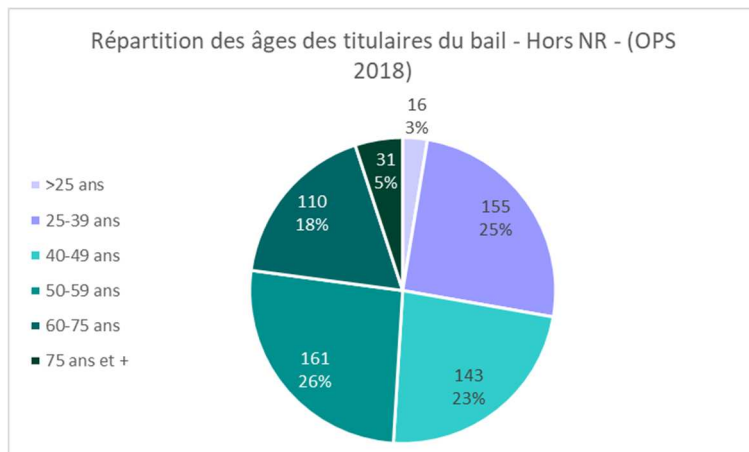
▪ Revenus des locataires

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.

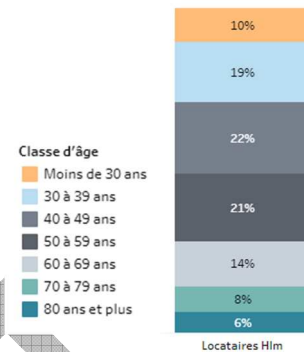
<20 %	< 60 %	> 100 %	Bénéficiaires des APL
33%	75%	4%	61%

▪ 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.

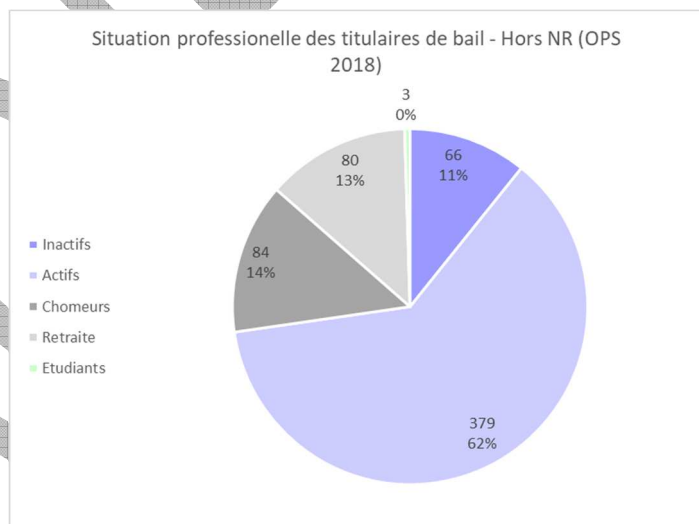


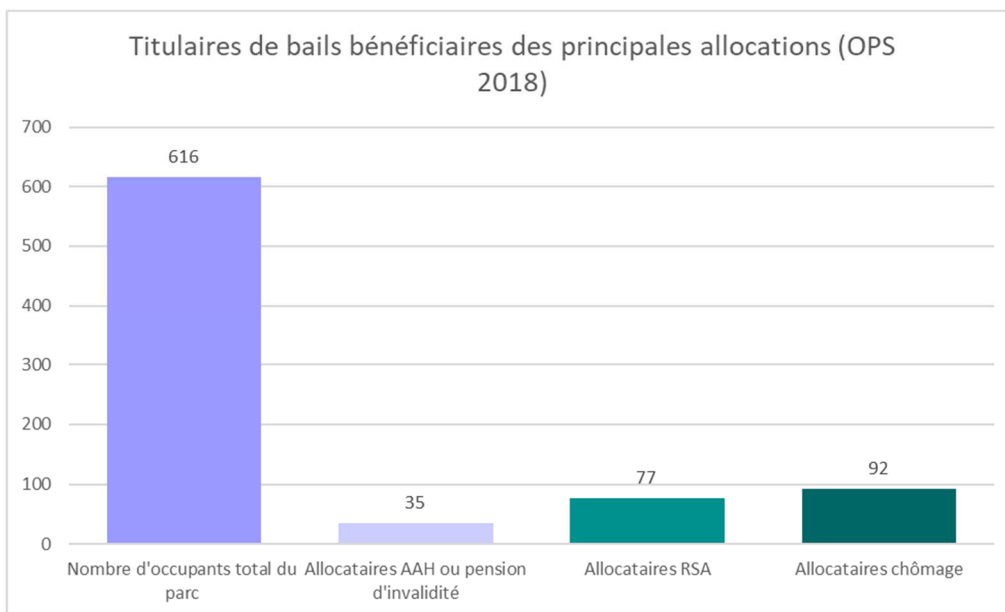
Ensemble du parc social français (2020)



▪ **La situation professionnelle des occupants**

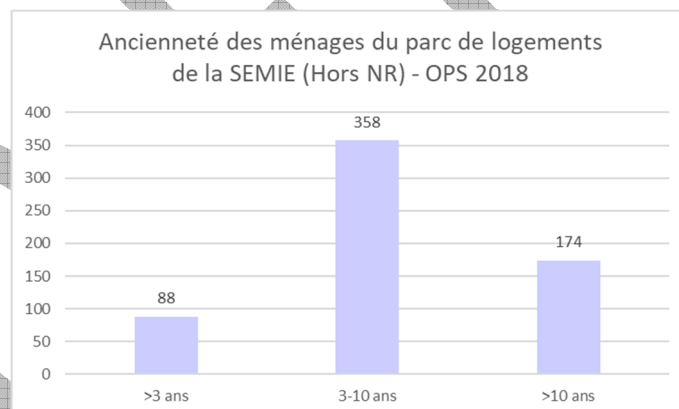
La part d'actifs est de 62% dans le parc de la SEMIE. On compte seulement 14% de chômeurs (inscrit à Pôle Emploi et recevant une allocation chômage), en revanche la part d'inactifs (11%) est quasi exclusivement constituée de bénéficiaires du RSA. Les retraités représentent 13% du parc total. On note 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€/m² 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
Total général	100%	86	100%	69

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%
Total général	100%	86

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
TOTAL	26

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.

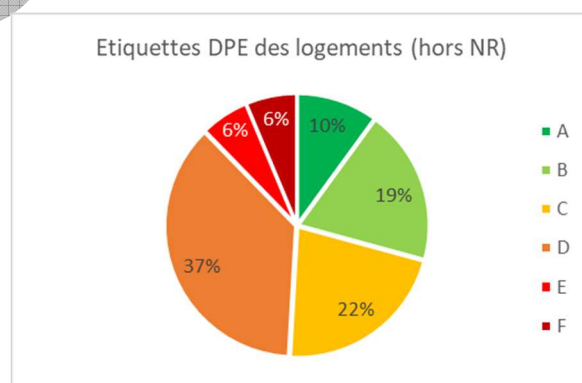
▪ La performance énergétique des logements sociaux

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.

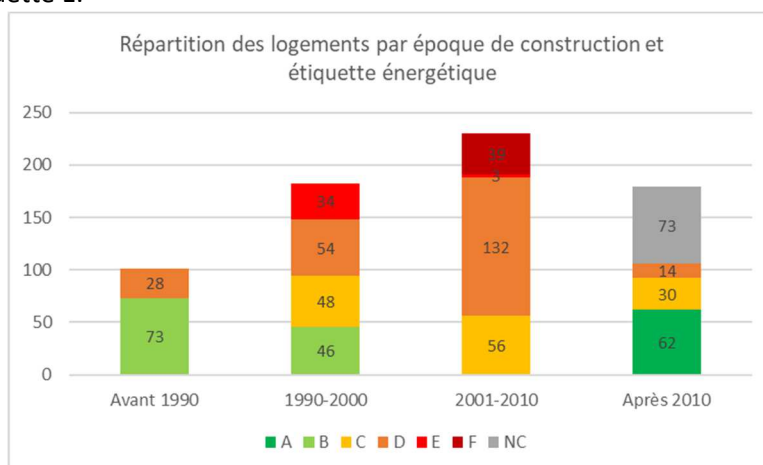
Les groupes ayant une mauvaise performance énergétique sont les suivants

- 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)



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%						
TOTAL	57	619	100%	3	37	100%	2	175	100%

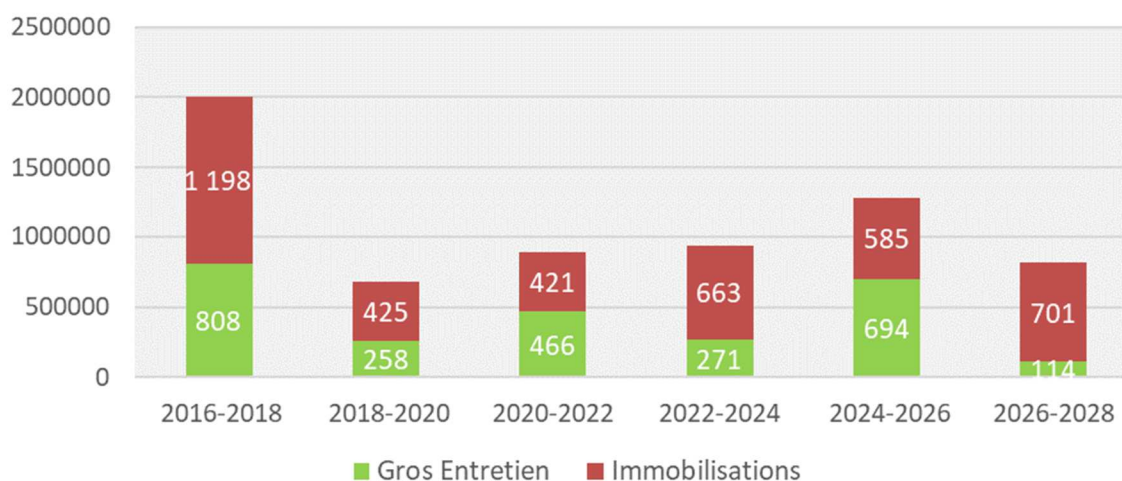
Le détail des 15 groupes présentant les prévisionnels de travaux au logement les plus importants : 226 logements, soit 36% des logements locatifs sociaux

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
TOTAL	226		1465	1 685 765	547 277	1 551 952	844 5

▪ **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	

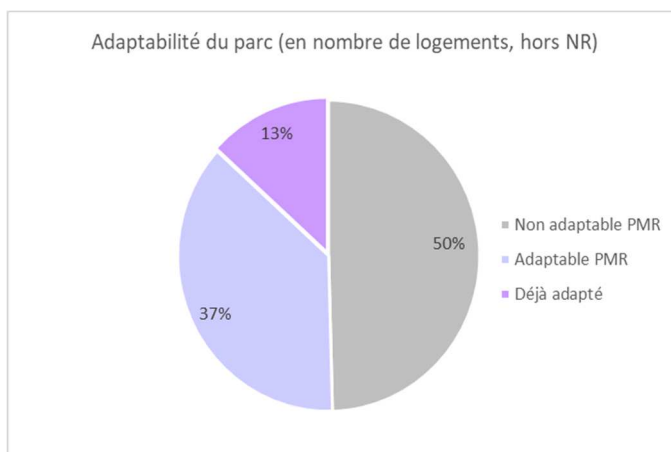
La SEMIE a d'ores et déjà confié la mission de diagnostic énergétique après consultation (et après attribution de la prestation en commission d'Appel d'Offres) au bureau d'études ALTEREA / UGAP. Le bureau d'étude a pour mission de proposer des bouquets de travaux permettant à terme d'améliorer les étiquettes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

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%	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 (agréée 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).

<p>PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.</p>

79 – Deux Sèvres	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020		Engagements en % de logements en commercialisation	
			Au 31 décembre 2021	Au 31 décembre 2024
79	0	0%	0,45%	0,45%

PROJET

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

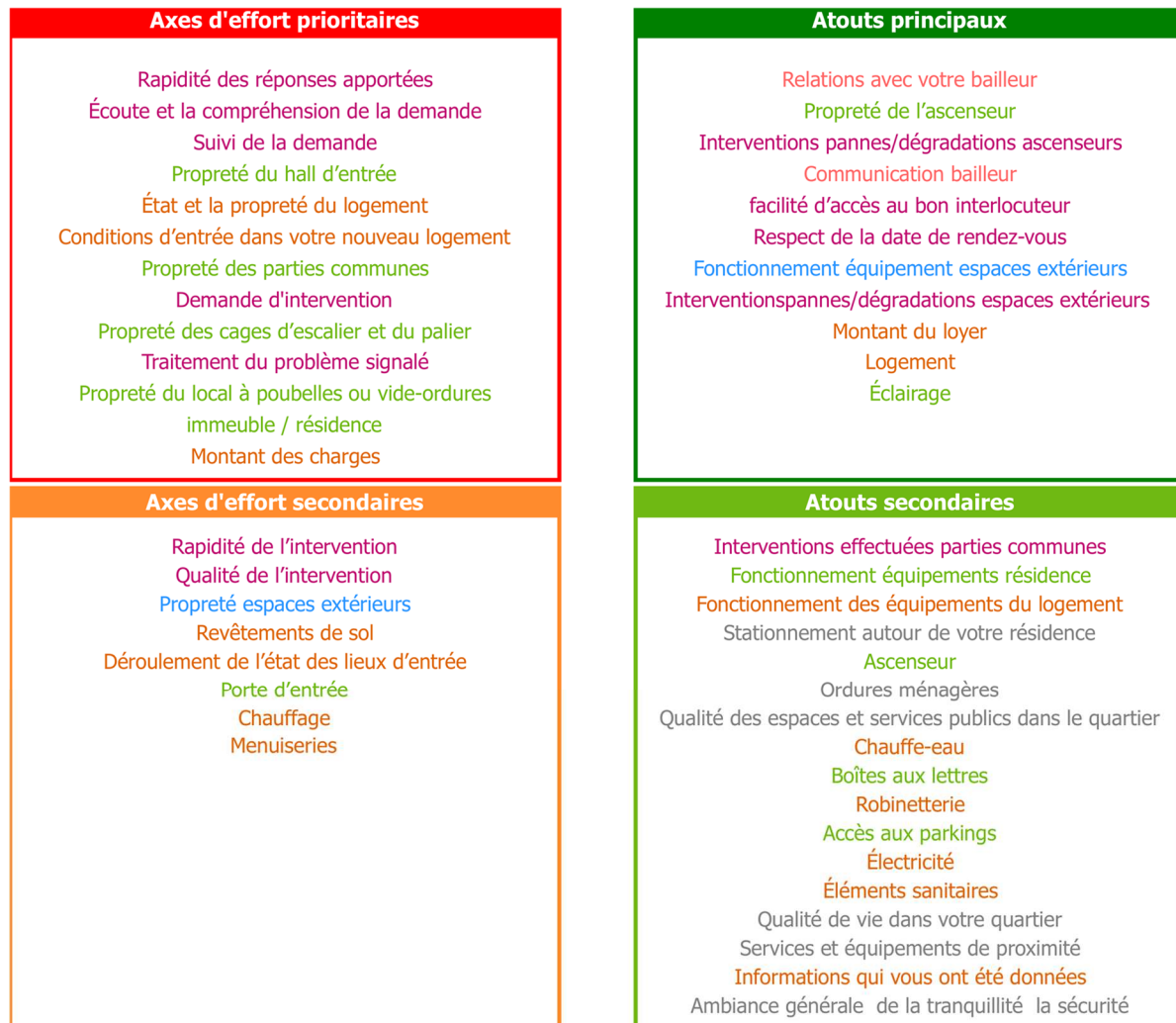
La dernière enquête de satisfaction faisait état d'une satisfaction générale des locataires : La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits), même si elle diminue de quelques points par rapport à 2014. Les locataires paraissent relativement satisfaits de ce qu'on leur propose.

- 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	Étanchéité - Bacs secs
3	Menuiserie – Serrurerie – Cloisons sèches – Plâtrerie – Isolation
4	Carrelage - Faïences
5	Électricité – Chauffage électrique
6	Plomberie – Sanitaires – Accumulateurs – Radiateurs eau chaude
7	Peinture et revêtements muraux
8	Revêtements de sols

	TOTAL
--	-------

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

<u>LOTS</u>	<u>INTITULE</u>
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
- Connaitre 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^{ème} 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^{er} Septembre 2021.

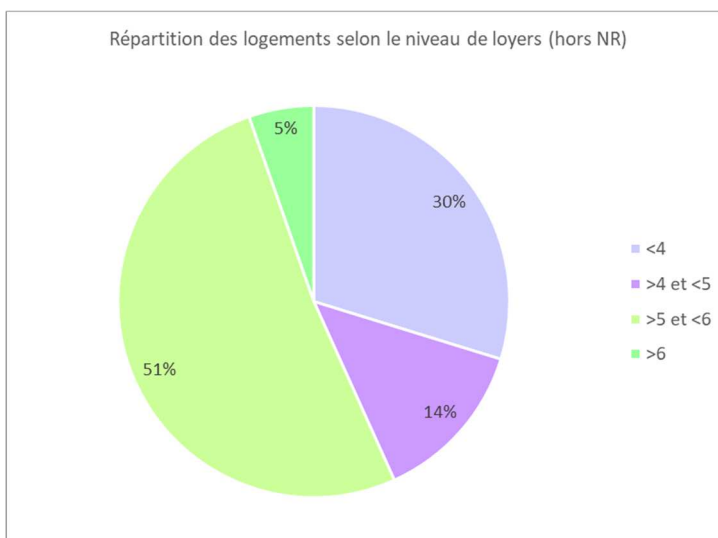
Le système de cotation constitue une aide à la décision des candidature examinées en CALEOL. Il consiste à attribuer des points aux demandeurs de logement social, en fonction des critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement 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€/m² (au 1^{er} janvier 2019, individuel et collectif confondu). C'est un des taux les plus faibles de la région Nouvelle-Aquitaine avec la Creuse (5,00€).



Sur le parc de la SEMIE, le taux de loyer est en deçà de la moyenne, puisqu'il se situe à 4,82€/m² 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€/m², probablement plus proche de 5€/m² puisque la moyenne du parc de la SEMIE se situe à 4,82€/m². Seulement 6% des résidences ont un loyer supérieur à 6€/m² 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	335
>6	5	35
Total général	61	652

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^{er} 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^{ème} 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

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)
 - Le montant du 1^{er} 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.
 - Montant actuel : 7832 euros, arrêté du 15 juin 2020 pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
- **Ménages du 1^{er} 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 1^{er} 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	10,14	13,38
CAN	12,78	12,76	13,57	13,04

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%
Total sur l'Agglomération	5 011	73	572	12,76 %	57	420	13,57 %

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.						
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
<i>CA du Niortais</i>	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
Total général	51

I / SUIVI DES ATTRIBUTIONS AU 31/12/2020

Objectif 2020 (a)		Attributions au 31/12/2020 (suivi Imhoweb) (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
2	2	2

2 / SORTANT D'HÉBERGEMENT

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

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^{ère} 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 partenariat 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.

PROJET

Partie 4 – Les engagements de l'organisme

Tableaux d'indicateurs :

- la nature de l'engagement pris,
- les indicateurs qui permettront d'évaluer l'atteinte des objectifs,
- les précisions quant à la définition de l'indicateur, le cas échéant
- les facteurs de réussite nécessaires à leur mise en œuvre, le cas échéant

Selon l'étendue de la présence territoriale, intégrer ici uniquement la consolidation au niveau de la société puis présenter en annexe le détail.

A noter qu'un tableau pourrait être mis à disposition des organismes par les services de l'Etat.

PROJET

Partie 5 - 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 récapitulés ci-dessus 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. Sanctions en cas d'inexécution de la convention

Rappel du régime des sanctions financières en cas de non-respect des engagements et selon la gravité du manquement constaté. Précisions sur les conditions de mise en demeure de l'organisme (délais, clause de revoyure), le caractère motivé de la décision de l'Etat, la mesure du caractère imputable à l'organisme du manquement. En attente du décret ou circulaire d'application.

IV. 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.

ANNEXE

Intégrer toutes les annexes

PROJET

Envoyé en préfecture le 07/07/2021

Reçu en préfecture le 07/07/2021

Affiché le

ID : 079-200041317-20210629-C_100_06_2021-DE

C-100-06-2021

niort agglo

Agglomération du Niortais

Votants : 78

Convocation du Conseil d'Agglomération :
le 21 juin 2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL

Séance du 29 juin 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE - FONCIER - HABITAT - URBANISME - CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) 2021-2026 DE LA SEMIE NIORT - SIGNATURE DU DOCUMENT STRATÉGIQUE - ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Titulaire-s présent-e-s :

Stéphanie ANTIGNY, Jérôme BALOGE, Jeanine BARBOTIN, Ségolène BARDET, Fabrice BARREAU, Daniel BAUDOUIN, Jean-Michel BEAUDIC, Valérie BELY-VOLLAND, Jacques BILLY, Gérard BOBINEAU, Claude BOISSON, François BONNET, Cédric BOUCHET, Sophie BOUTRIT, Christian BREMAUD, Sophie BROSSARD, Françoise BURGAUD, Alain CANTEAU, Alain CHAUFFIER, Thierry DEVAUTOUR, Jean-Pierre DIGET, Patricia DOUEZ, Romain DUPEYROU, Emmanuel EXPOSITO, François GIBERT, Anne-Sophie GUICHET, François GUYON, Thibault HEBRARD, Florent JARRIAULT, Nadia JAUZELON, Yann JEZEQUEL, Gérard LABORDERIE, Alain LECOINTE, Gérard LEFEVRE, Philippe LEYSSENE, Alain LIAIGRE, Sonia LUSSIEZ, Elisabeth MAILLARD, Bastien MARCHIVE, Elmano MARTINS, Sébastien MATHIEU, Philippe MAUFFREY, Dany MICHAUD, Marie-Paule MILLASSEAU, Marcel MOINARD, Lucy MOREAU, Aurore NADAL, Rose-Marie NIETO, Frédéric NOURRIGEON, Michel PAILLEY, Eric PERSAIS, Claire RICHECOEUR, Corinne RIVET BONNEAU, Nicolas ROBIN, Agnès RONDEAU, Noëlle ROUSSEAU, Jean-François SALANON, Florent SIMMONET, Dominique SIX, Philippe TERRASSIN, Séverine VACHON, Yvonne VACKER, Nicolas VIDEAU.

Titulaire-s absent-e-s ayant donné pouvoir :

Marie-Christelle BOUCHERY à Philippe MAUFFREY, Yamina BOUDAHMANI à Yvonne VACKER, Clément COHEN à François BONNET, Gérard EPOULET à Yann JEZEQUEL, Cathy Corinne GIRARDIN à François GIBERT, Guillaume JUIN à Aurore NADAL, Lucien-Jean LAHOUSSE à Jérôme BALOGE, Anne-Lydie LARRIBAU à Florent SIMMONET, Sophia MARC à Jacques BILLY, Franck PORTZ à Patricia DOUEZ, Johann SPITZ à Jacques BILLY, Mélina TACHE à Nicolas VIDEAU, Florence VILLES à Bastien MARCHIVE, Lydia ZANATTA à Aurore NADAL.

Titulaire-s absent-e-s suppléé-e-s :

Olivier D'ARAUJO par Claude HAMAIDE.

Titulaire-s absent-e-s :

Christelle CHASSAGNE.

Titulaire-s absent-e-s excusé-e-s :

Annick BAMBERGER, Christine HYPEAU, Richard PAILLOUX.

Président de séance : Jérôme BALOGE

Secrétaire de séance : Sophie BOUTRIT

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DU MARDI 29 JUIN 2021

AMÉNAGEMENT DURABLE - FONCIER - HABITAT - URBANISME - CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) 2021-2026 DE LA SEMIE NIORT - SIGNATURE DU DOCUMENT STRATÉGIQUE - ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

Monsieur **Christian BREMAUD**, Vice-Président Délégué, expose,

Après examen par la Conférence des Maires,

Sur proposition du Président,

Vu les articles L.445-1 et suivants, ainsi que les articles R.445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CHH) faisant obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale (CUS), modifiés par :

- La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (dite loi LEC) et le décret n°2017-922 du 9 mai 2017,
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite loi ELAN), le décret n°2019-801 du 26 juillet 2019 modifiant le cadre des indicateurs, et l'arrêté du 14 août 2019 précisant les modalités de transmission des engagements et indicateurs des CUS,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SEMIE Niort du 16 octobre 2020 approuvant son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP),

Vu la délibération du Conseil d'Administration de la SEMIE Niort du 6 juillet 2020 approuvant son engagement dans la procédure d'élaboration d'une CUS pour la période 2021-2026,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 16 novembre 2015 approuvant le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2016-2021,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 8 juillet 2019 adoptant le « Document cadre » relatifs aux orientations en matière d'attributions de logements sociaux par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du 23 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 8 juillet 2019 adoptant la Convention Intercommunale d'Attributions de logements sociaux (CIA) par la CIL du 23 mai 2019,

Vu la démarche en cours d'élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information (PPGDLSI),

Vu la délibération du 16 décembre 2019 approuvant l'évaluation obligatoire à mi-parcours du PLH et les propositions d'évolutions du programme d'actions,

Vu la délibération du 12 avril 2021 validant et autorisant la signature de la CUS pour la période 2021-2026 de la SEMIE Niort,

Considérant la nouvelle démarche d'association des Personnes Publiques Associées (PPA) du 19 mai 2021 auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais,

La CUS pour la période 2021-2026 de la SEMIE Niort s'inscrit dans une démarche afin de contribuer à atteindre les objectifs poursuivis par les documents stratégiques communautaires (SCoT, PCAET, PLH) :

- Produire une offre nouvelle favorisant une plus grande diversification des formes urbaines et des typologies de logements,
- Développer l'attractivité du parc existant par la réalisation de programmes améliorant la performance énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Poursuivre la mise en accessibilité des logements, adaptés au vieillissement, à la perte d'autonomie et au handicap des locataires, ...

La SEMIE Niort souhaitant favoriser davantage l'accession sociale à la propriété, des éléments complémentaires, notamment quantitatifs, ont donc été intégrés au document initial afin de développer la politique de cession de son patrimoine et d'accélérer le rythme de ventes de logements HLM aux locataires d'ici 2026.

La version définitive de la CUS 2021-2026 de la SEMIE Niort est jointe à la présente délibération.

Le Conseil d'Agglomération, après en avoir délibéré :

- Valide la nouvelle version complétée de la CUS 2021-2026 de la SEMIE Niort,
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer la CUS 2021-2026 de la SEMIE Niort,
- Autorise le Président, ou le Vice-Président Délégué, à signer tout autre document relatif à ce dossier.

Le Conseil d'Agglomération adopte à l'unanimité cette délibération.

Pour : 78

Contre : 0

Abstention : 0

Non participé : 0

Christian BREMAUD

Vice-Président Délégué



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^{ème} génération :

Date	Objet
21/06/2017	Engagement dans la démarche d'élaboration de la CUS 2 ^{ème} 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 de 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
TOTAL	67 779	100%	2 372 265

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

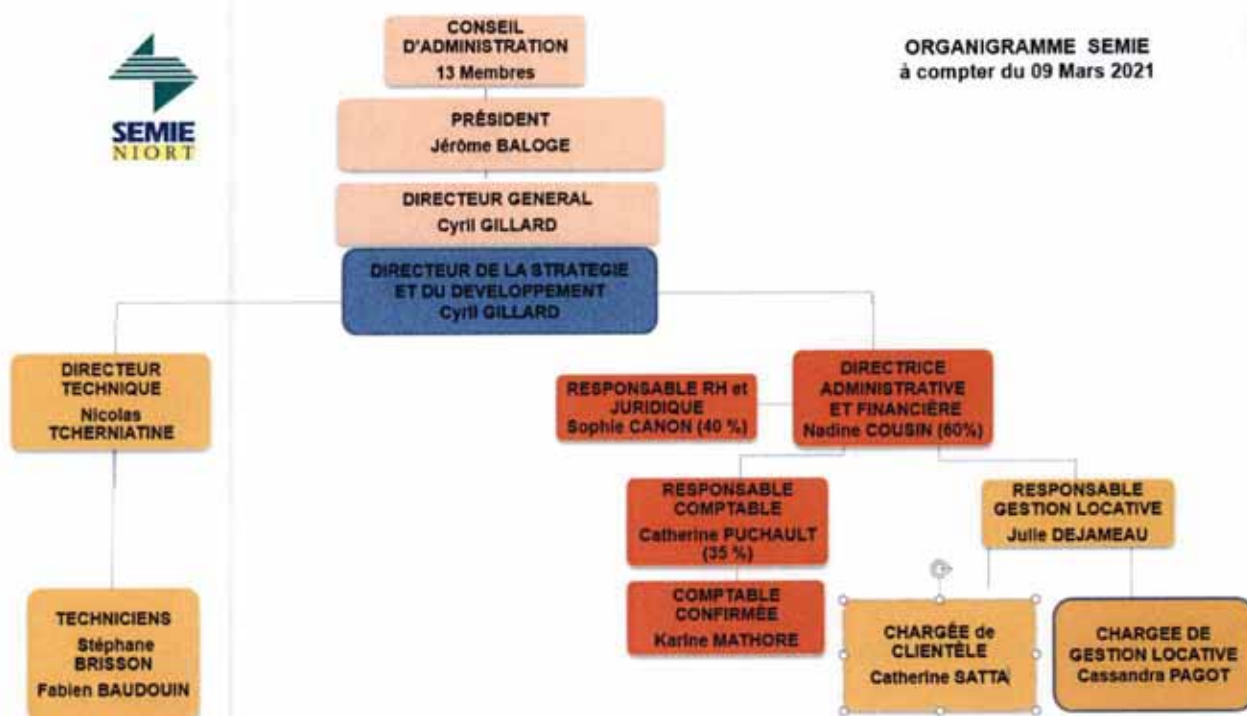
Le patrimoine immobilier

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 m² 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.

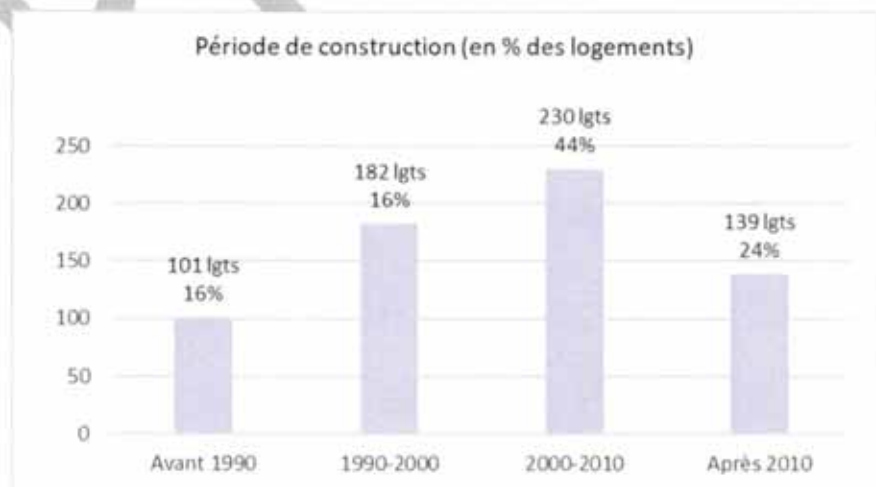
Etablissement	Eq. lgts	Nb de logts	Année de construction
Maison de retraite Ribray et MRCR Extension Alzheimer	24	85	2004
Résidence Universitaire Noron	28	90	2015
Total	52	175	

Les logements locatifs sociaux et familiaux

- **Par époque de construction**

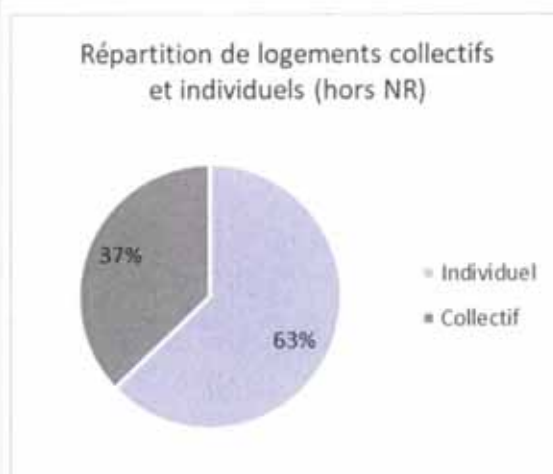
La SEMIE dispose d'un parc relativement récent puisque 68% du parc de la SEMIE a été construit après 2000. L'Age moyen du patrimoine est 18,6 ans. Compte tenu de sa relative jeunesse, le patrimoine de la SEMIE n'est pas impacté par la problématique de l'amiante.

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

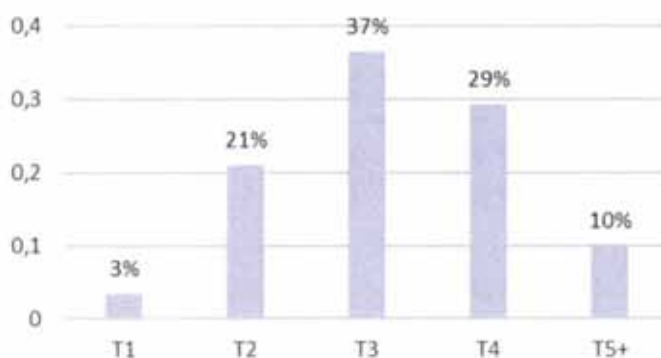
Le parc des logements locatifs familiaux et sociaux se répartit entre :

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)



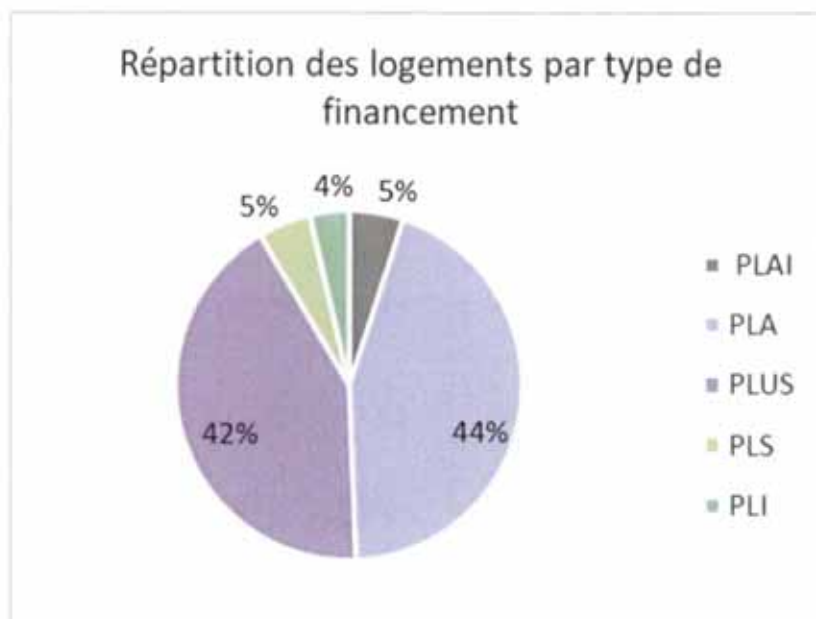
L'offre en T1 est complétée par les 175 logements foyer proposés par la maison de retraite et de la résidence CROUS.

▪ 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 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 m ² T1	18 m ²
surface en m ² T2	46 m ²
surface en m ² T3	60 m ²
surface en m ² T4	73 m ²
surface en m ² T5	88 m ²
surface en m ² T6	99 m ²

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 m ²	15 m ²	18 m ²	19,8 m ²	21,6 m ²	23,4 m ²
T2	46 m ²	40 m ²	46 m ²	50,6 m ²	55,2 m ²	59,8 m ²
T3	60 m ²	55 m ²	60 m ²	66 m ²	72 m ²	78 m ²
T4	73 m ²	70 m ²	73 m ²	80,3 m ²	87,6 m ²	94,9 m ²
T5	88 m ²	80 m ²	88 m ²	96,8 m ²	105,6 m ²	114,4 m ²
T6	99 m ²	90 m ²	99 m ²	108,9 m ²	118,8 m ²	128,7 m ²
	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 :

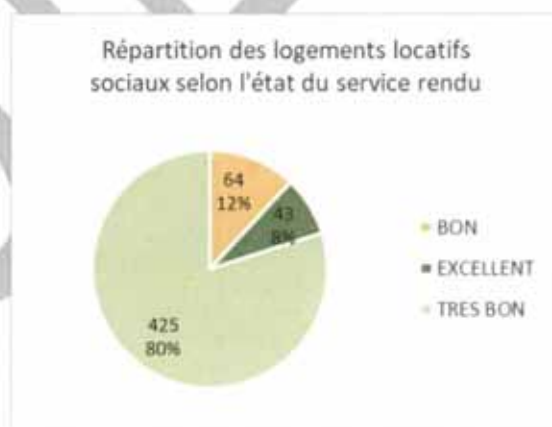
EXCELLENT (entre 16 et 20/20)	les opérations sont de très grande qualité, bien placées, très appréciées et techniquement à niveau.
TRES BON (entre 11 et 15/20)	Les programmes sont de grande qualité, plutôt bien placés (proximité de commerces, de services).
BON (entre 6 et 10/20)	Les programmes sont de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

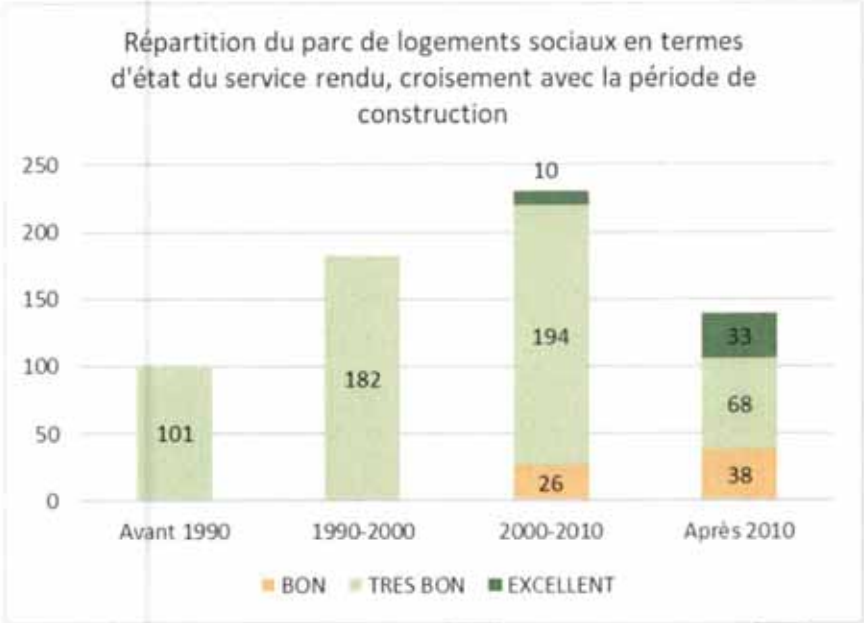


- **Etat du service rendu par époque de construction**

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

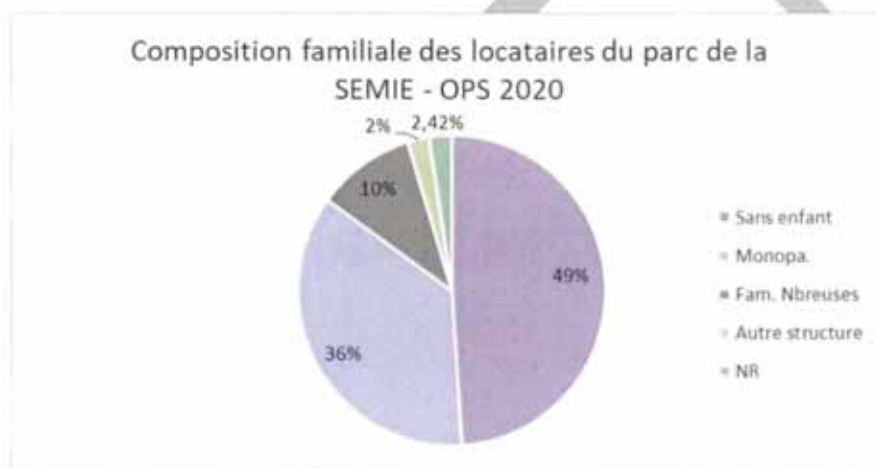
I.3. Etat de l'occupation sociale

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).



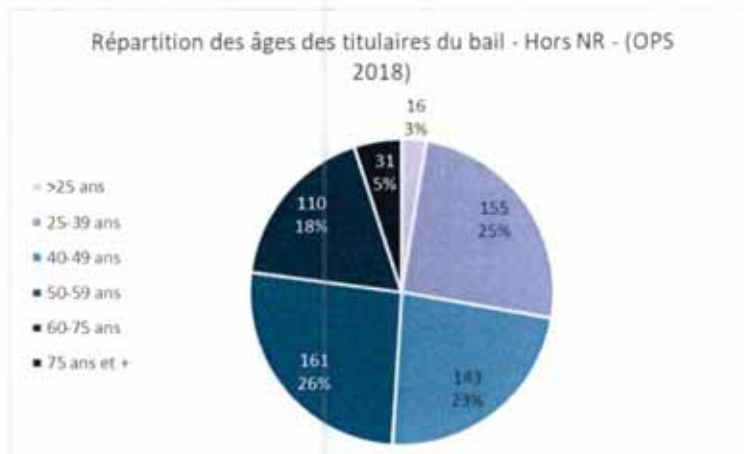
▪ Revenus des locataires

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.

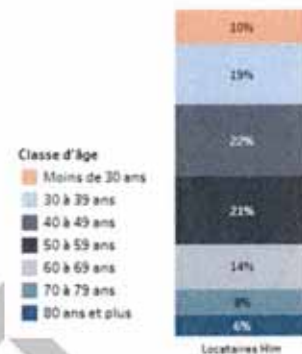
<20 %	< 60 %	> 100 %	Bénéficiaires des APL
33%	75%	4%	61%

▪ 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.

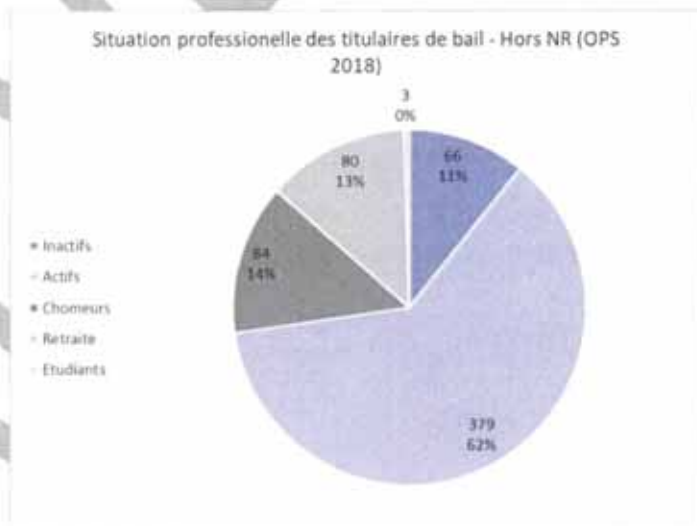


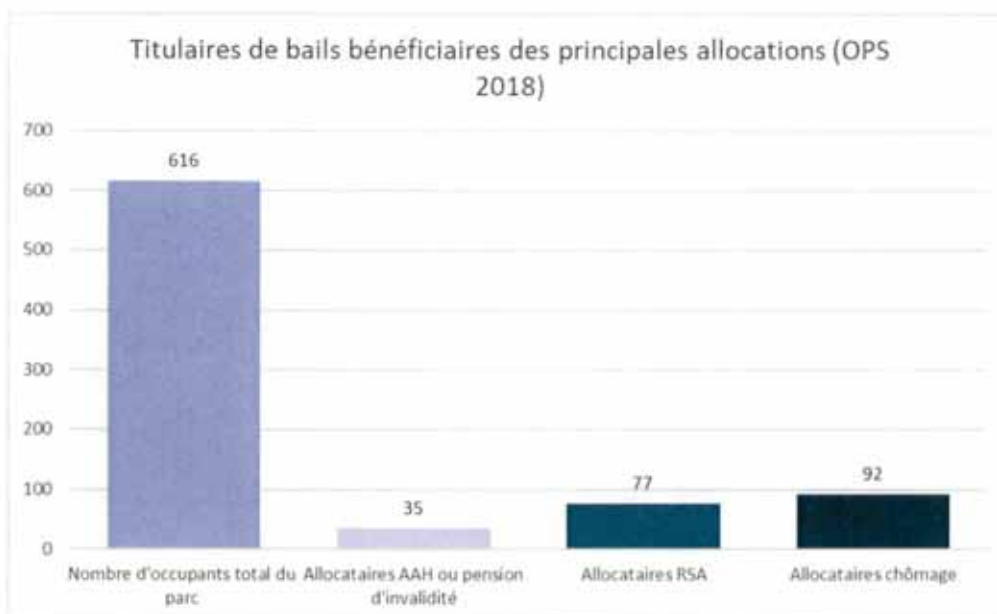
Ensemble du parc social français (2020)



▪ La situation professionnelle des occupants

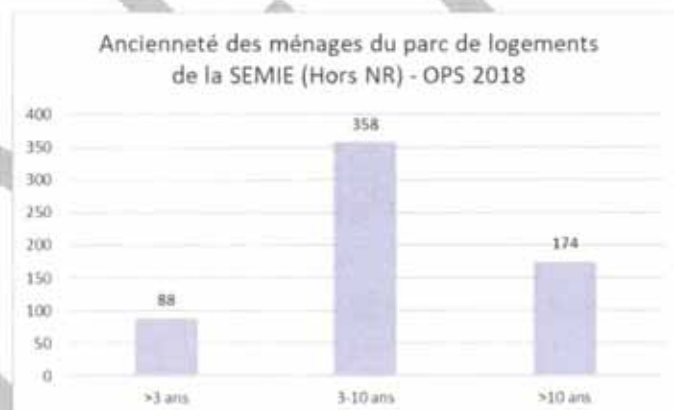
La part d'actifs est de 62% dans le parc de la SEMIE. On compte seulement 14% de chômeurs (inscrit à Pôle Emploi et recevant une allocation chômage), en revanche la part d'inactifs (11%) est quasi exclusivement constituée de bénéficiaires du RSA. Les retraités représentent 13% du parc total. On note 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€/m² 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
Total général	100%	86	100%	69

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%
Total général	100%	86

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
TOTAL	26

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

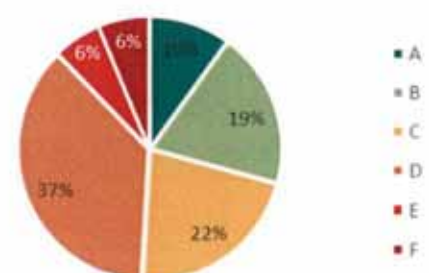
30% du parc de la SEMIE a une bonne étiquette énergétique, sachant que 73 logements récemment livrés et intégrés dans l'analyse de la CUS n'ont pas encore d'étiquette connue mais auront de bonnes performances énergétiques. Ces 30% d'étiquette A et B concerne naturellement d'un parc récent ou ayant fait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

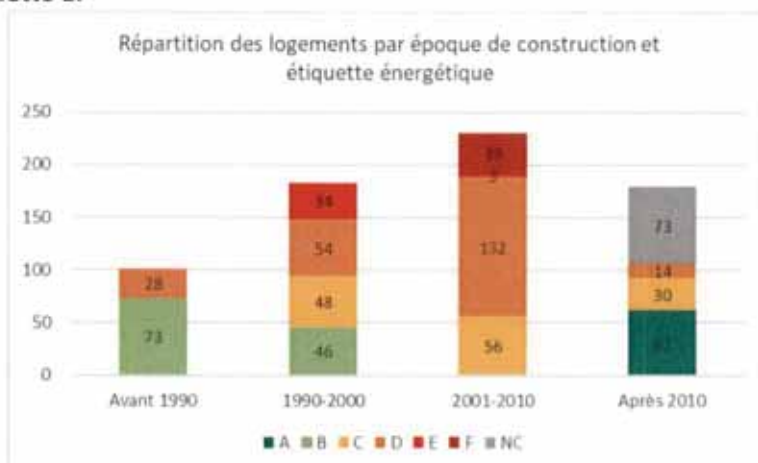
- Brizeaux 4 – Condamine (34 logements avec une étiquette DPE E)
- Les Gardoux (22 logts avec une étiquette DPE F)
- DIVERS Rue Champommiers (2 logts avec une étiquette DPE E)
- DIVERS 136 rue de Ribray (1 logt avec une étiquette DPE E)
- La Mineraie (17 logts avec une étiquette DPE F)

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%						
TOTAL	57	619	100%	3	37	100%	2	175	100%

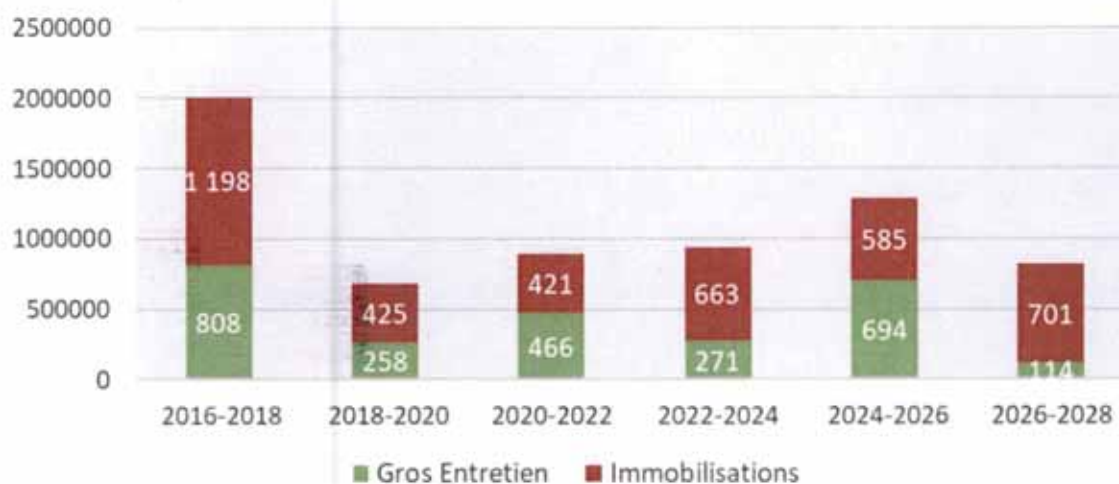
Le détail des 15 groupes présentant les prévisionnels de travaux au logement les plus importants : 226 logements, soit 36% des logements locatifs sociaux

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
TOTAL	226		1465	1 685 765	547 277	1 551 952	844 5

▪ 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.

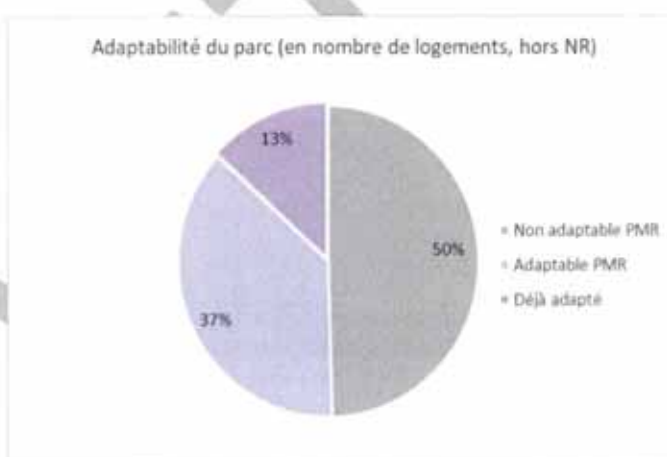
PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.

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).

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

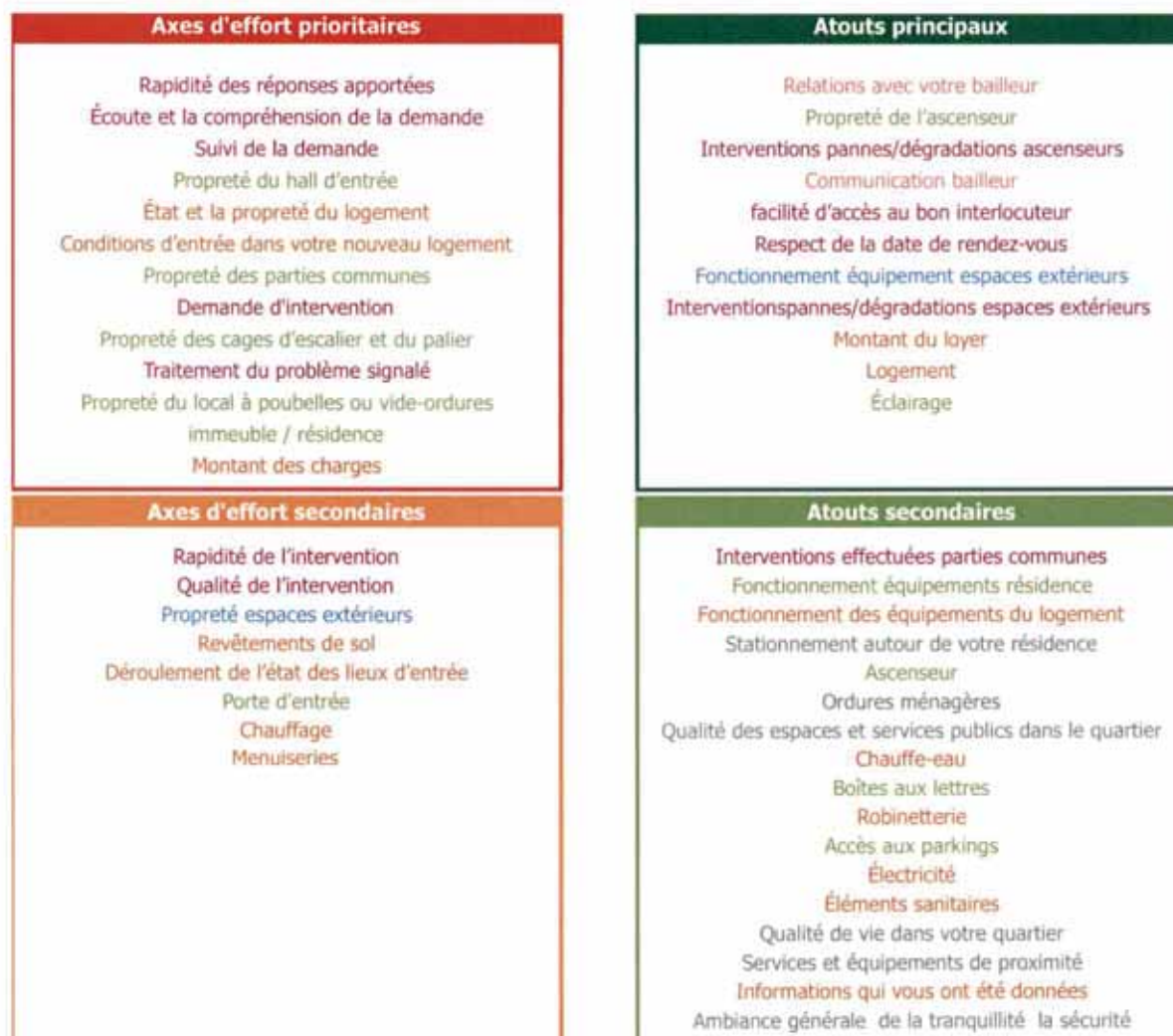
La dernière enquête de satisfaction faisait état d'une satisfaction générale des locataires : La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits), même si elle diminue de quelques points par rapport à 2014. Les locataires paraissent relativement satisfaits de ce qu'on leur propose.

- 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
	TOTAL

- 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^{ème} 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^{er} Septembre 2021.

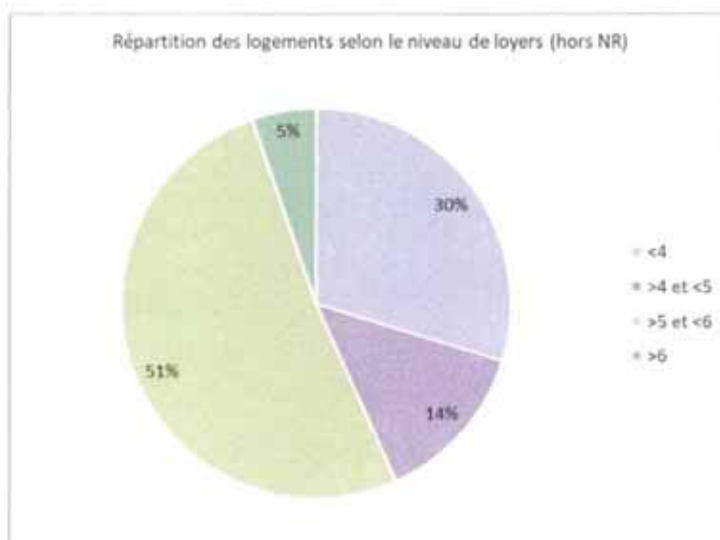
Le système de cotation constitue une aide à la décision des candidature examinées en CALEOL. Il consiste à attribuer des points aux demandeurs de logement social, en fonction des critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement 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€/m² (au 1^{er} janvier 2019, individuel et collectif confondu). C'est un des taux les plus faibles de la région Nouvelle-Aquitaine avec la Creuse (5,00€).



Sur le parc de la SEMIE, le taux de loyer est en deçà de la moyenne, puisqu'il se situe à 4,82€/m² 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€/m², probablement plus proche de 5€/m² puisque la moyenne du parc de la SEMIE se situe à 4,82€/m². Seulement 6% des résidences ont un loyer supérieur à 6€/m² 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
Total général	61	653

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 démoussage de toitures de la résidence Cour St Marc (programme 012)
- Ravalement de façade et démoussage 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^{er} Courrier informatif distribué dans les boîtes 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^{ème} 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

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^{er} 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^{er} 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	10,14	13,38
CAN	12,78	12,76	13,57	13,04

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%
Total sur l'Agglomération	5 011	73	572	12,76 %	57	420	13,57 %

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.						
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
Total général	51

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^{ère} 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		GOISE	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 Amouir	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 MINERIE	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'Atrobro	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

Nom de l'organisme		SEMIE Niort	
Statut	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
N° SIREN	27 080 076	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	SEMIE Niort		
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 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.

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de N-3 à N-1	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	PLAI	12	23	15
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	11	48	15
		PLS	10	10	0
		% hors QPV	100%	87,65%	100%
		% hors RU	100%	87,65%	100%

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

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					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année N-1	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année N-1	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79 - Deux-Sèvres	Ensemble du département	39	78	0	22	0	0	17	0

Nom de l'organisme	SEMIE Niort		
Statut	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
N° SIREN	27080076	Nombre de LLS	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				
		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
79 - Deux Sèvres	Ensemble du département	620	143	0	0	22	0	0

te.

Année N+5

17

Nom de l'organisme	SEMIE Niort		
Statut	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
N° SIREN	27080076	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)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total		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%	0,45%	0,45%

Nom de l'organisme	SEMIE Niort		
Statut	SEM	Dép. siège social	79 - Deux-Sèvres
N° SIREN	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%

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

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

GI. 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

Référence			Engagements annuels, en €					
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	Année N+1	Année N+2	Année N+3	Année N+4	Année N+5
Au cours de l'année N-3	Au cours de l'année N-2	Au cours de l'année N-1						
1 006 €	971 €	895 €	930 €	1 070 €	950 €	950 €	970 €	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,

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 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^{er} 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
	TOTAL	468 109	526 580.73	246 202

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 revisité 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, démoussage 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 – MRCC (Progr 024)**
Les travaux ont été différés au 3^{ème} voire 4^{ème} trimestre à la demande de la Direction de la MRCC, 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
Coûts d'entretien par catégorie du plan pluriannuel	526 829,63	534 770,56	508 405,25

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^{er} 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^{er} 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				526 829.63

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
		TOTAL TTC	182 424.62

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
		TOTAL TTC	344 405.01

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



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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^{er} 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.

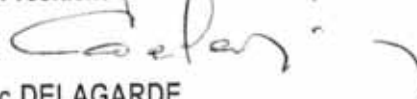
C'est pourquoi, j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance le renouvellement pour une année supplémentaire, du report du dépôt de la Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE de Niort sur le fondement de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

15 JUIL. 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^{er} 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



**SEMIE
NIORT**

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. »

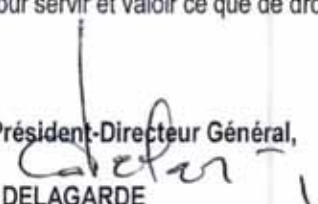
Votre Conseil d'Administration en séance du 14 septembre dernier a validé le « protocole d'accord électoral d'organisation des élections 2018 des Représentants des Locataires au Conseil d'Administration » élaboré conjointement avec l'Association FO Consommateurs.

Conformément à ce protocole, un courrier d'information, a été adressé le 1^{er} 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^{er} 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 :

- AATIKO

-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^e génération " pour la période 2018-2023 qui doit être signée avant le 1^{er} 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.).

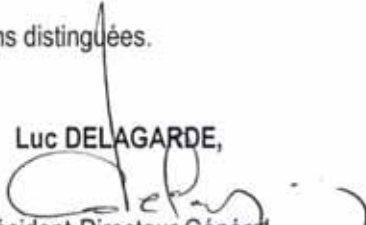
Cette Convention d'Utilité Sociale s'appuiera notamment sur le Plan Stratégique de Patrimoine de la SEMIE approuvé dans sa nouvelle version par le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 28 septembre 2016.

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

140 rue des Équarts
CS 28770
79027 Niort Cedex
Tél. 05 17 38 79 00
email : 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
Priaire
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
Thorigny-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^{ème} 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 - 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^{er} 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^{er} 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 ?

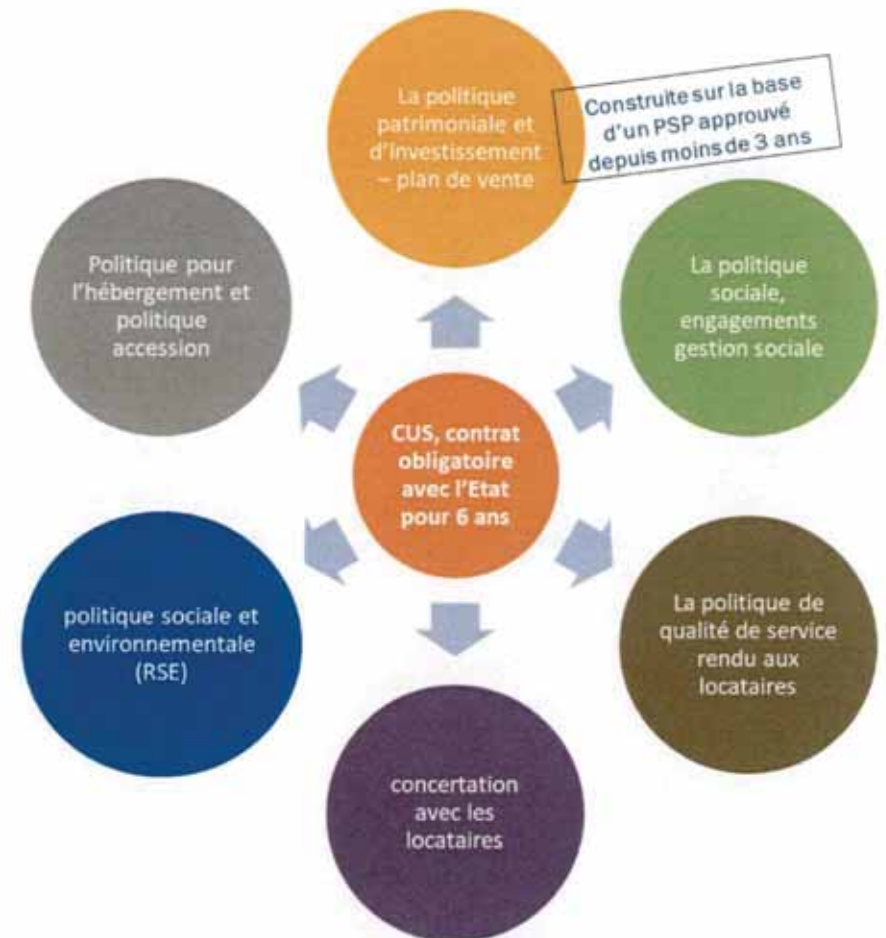
Qu'est-ce que la Convention d'Utilité Sociale 2021 - 2026 ?

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

- 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



La Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 vient préciser la mise en œuvre de la CUS des organismes HLM

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 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 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

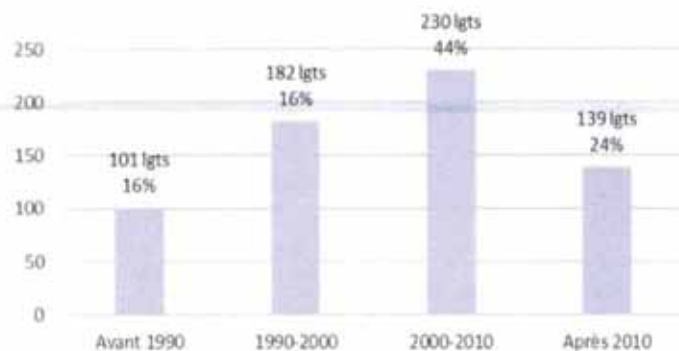
- 653 logements soit près de 100% du patrimoine de la SEMIE

Etat des lieux

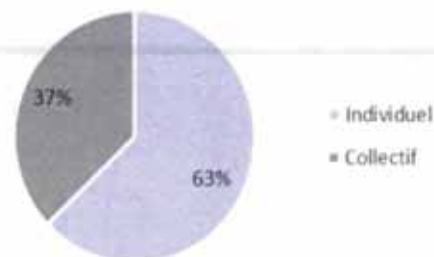
Principales caractéristiques du patrimoine

- 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

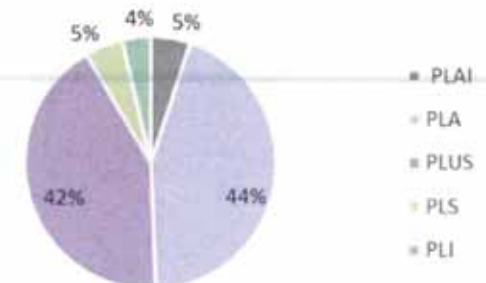
Période de construction (en % des logements)



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 réalisé 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.

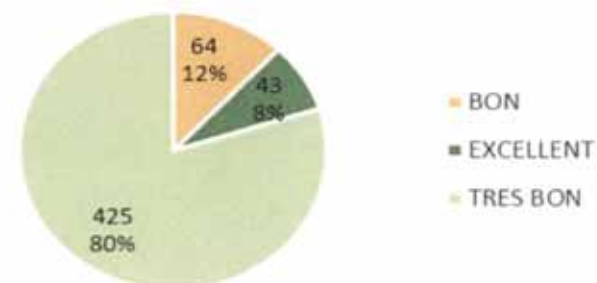
Etat du service rendu

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

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



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

Etat du service rendu

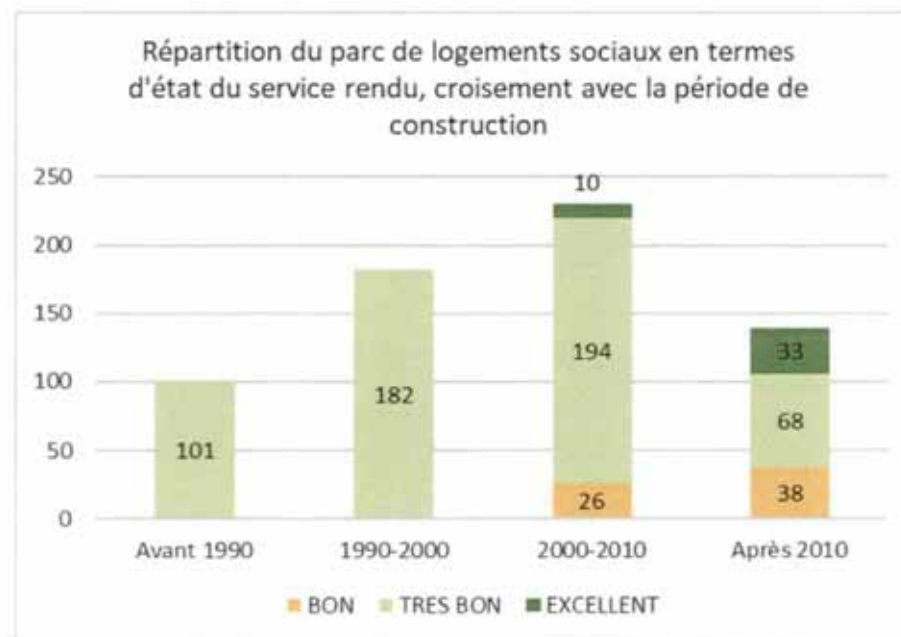
Croisement avec les caractéristiques patrimoniales

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



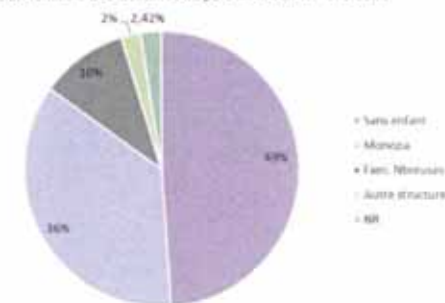
Occupation sociale

- 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
- 61% de bénéficiaires des APL
- 33% de la population disposent de ressources >20% des plafonds
 - 25% d'emménagés anciens (>10 ans) et 25% d'emménages récents (>3ans)

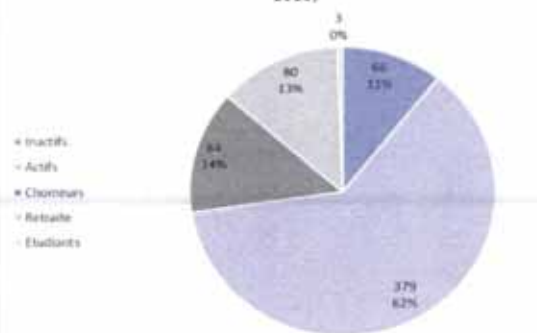
Répartition des âges des titulaires du bail (Hors NR)



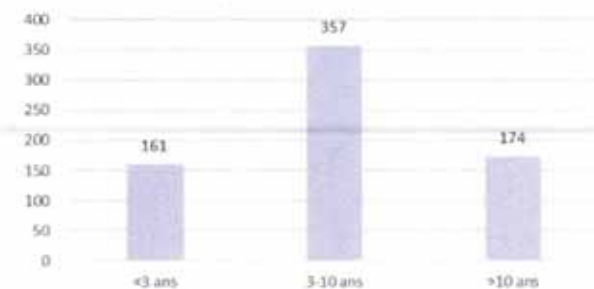
Composition familiale des locataires du parc de la SEMIE - OPS 2020



Situation professionnelle des titulaires de bail - Hors NR (OPS 2018)



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%
TOTAL		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)**, 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.

Quartiers et financements	SUR NIORT		HORS NIORT		Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans		
	Référence :		Référence :				
	Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	De 2021 à 2023	De 2021 à 2023	De 2023 à 2026		
CA du Niortais	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 QPV	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											
			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	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
CA du Niortais	39	78	0	0	22	0	0	0	0	0	17	0	0	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%
<i>En nb / an</i>	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		
CA du Niortais	0%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
	0	1	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^{er} 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
Publics prioritaires <ul style="list-style-type: none"> • 25 % Contingent Préfecture • 25 % Collectivité Locale • 25 % Action Logement • 25 % Attribution directe 	<input type="checkbox"/> Hors QPV (baux signés) <ul style="list-style-type: none"> • 25 % 1^{er} quartile ou RU
Suivi des objectifs par réservataires ⇒ Chaque réservataire est responsable de ses objectifs	<input type="checkbox"/> En QPV (décisions de la CAL) <ul style="list-style-type: none"> • Au moins 50 % des 3 autres quartiles

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^e quartile

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%
Total sur l'Agglomération	5 011	73	572	12,76 %	57	420	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	% total	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
	En nombre	3	3	3	4	4	4
	% total (83,33* attributions / an en moyenne)	3,6%	3,6%	3,6%	4,8%	4,8%	4,8%
CA du Niortais	Dont % hors QPV	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* 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 :

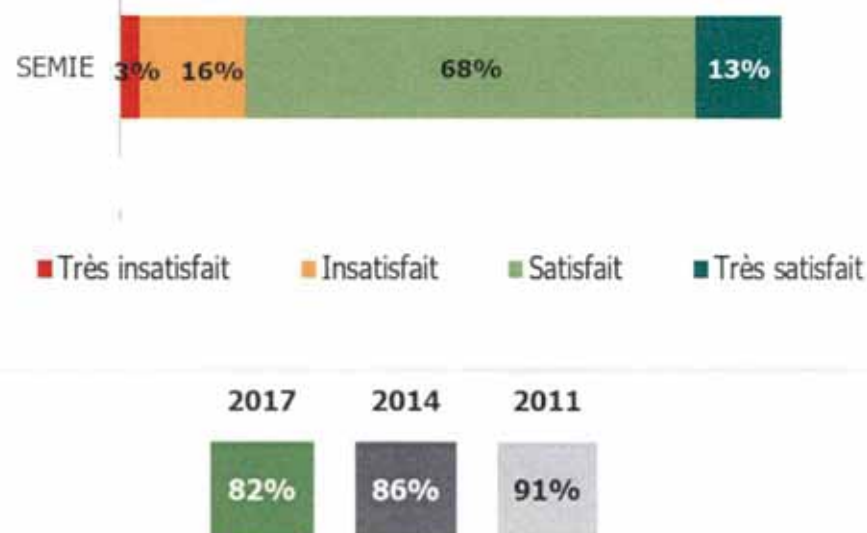
- Par Market Audit
- En association avec à 12 organismes autour de l'AROSH Poitou-Charonne
- Par téléphone auprès d'un échantillon de 200 locataires

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
 Stationnement autour de votre résidence
 Ascenseur
 Ordures ménagères
 Qualité des espaces et services publics dans le quartier
 Chauffe-eau
 Boîtes aux lettres
 Robinetterie
 Accès aux parkings
 Electricité
 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
 Interventionspannes/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^{er} 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^{er} 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.



**SEMIE
NIORT**

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 ?

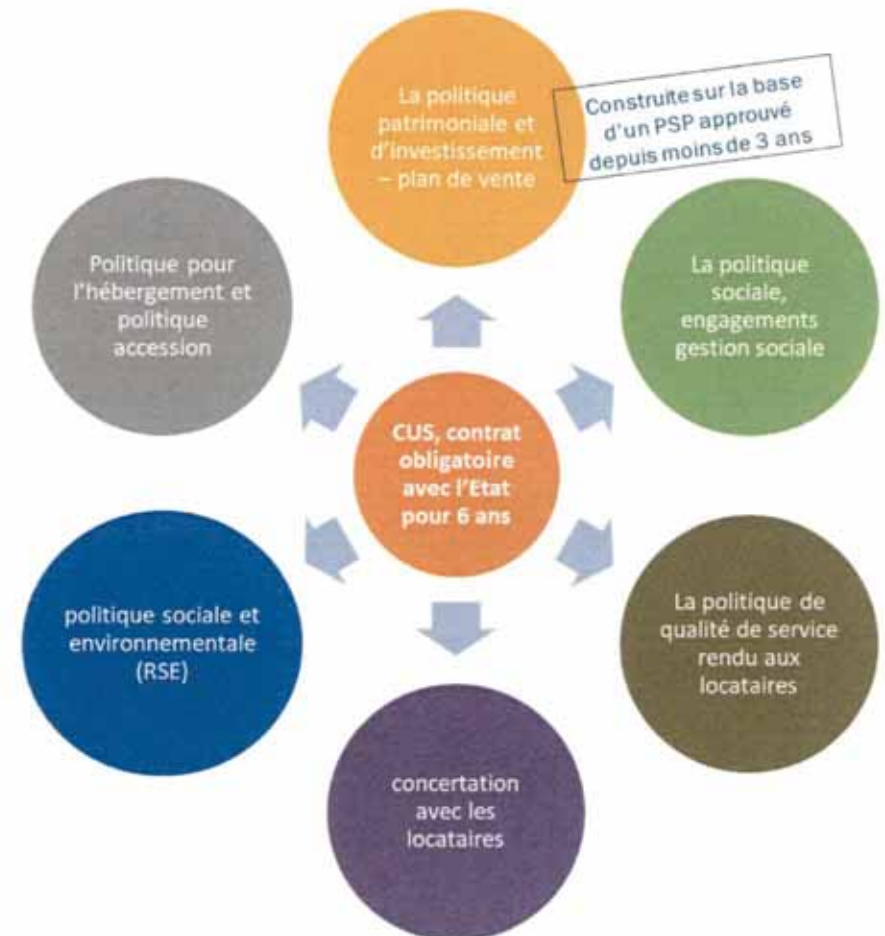
Qu'est-ce que la Convention d'Utilité Sociale 2021 - 2026 ?

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

- 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



La Loi Egalité et Citoyenneté n°2017-86 du 27 janvier 2017 vient préciser la mise en œuvre de la CUS des organismes HLM

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

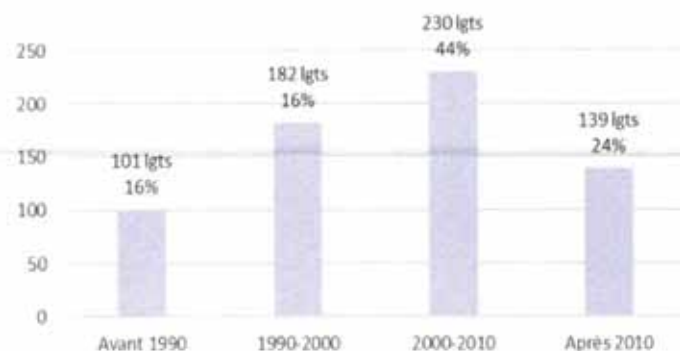
- 649 logements locatifs sociaux soit presque 100% du patrimoine de la SEMIE (99,4%)

Etat des lieux

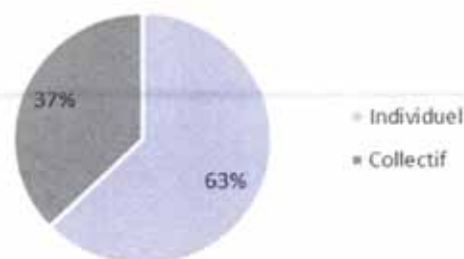
Principales caractéristiques du patrimoine

- 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)

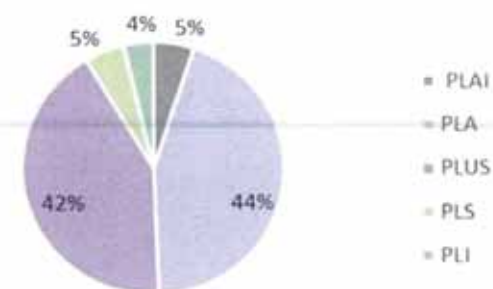
Période de construction (en % des logements)



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 réalisé 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.

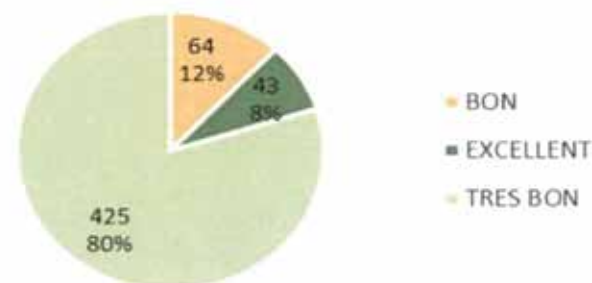
Etat du service rendu

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

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



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

Etat du service rendu

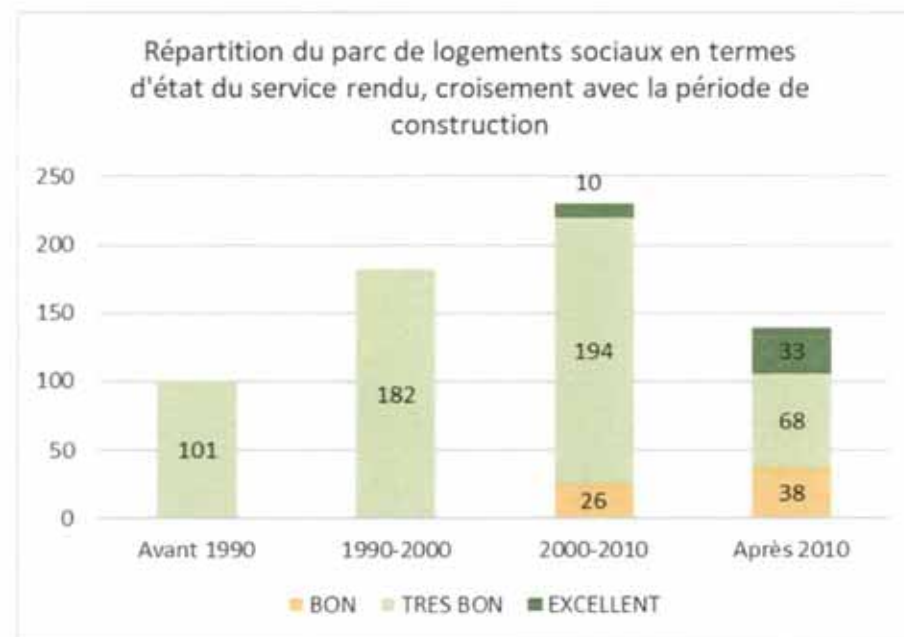
Croisement avec les caractéristiques patrimoniales

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



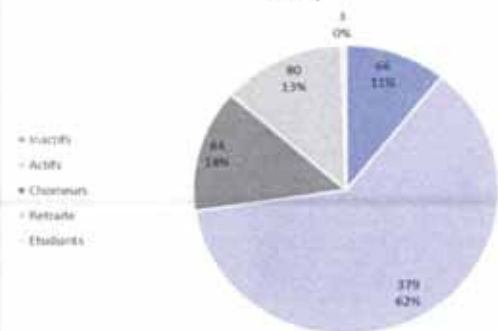
Occupation sociale

- 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'emménagements récents (>3ans)

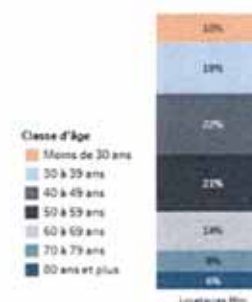
Répartition des âges des titulaires du bail (Hors NR)



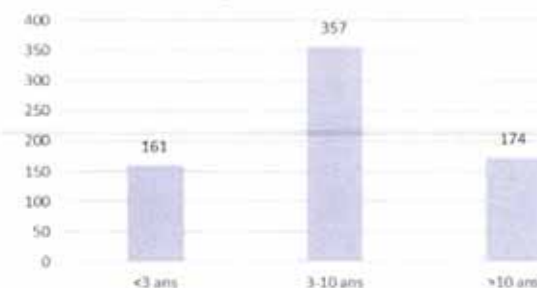
Situation professionnelle des titulaires de bail - Hors NR (OPS 2018)



Ensemble du parc social français - 2020



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%
TOTAL		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	SUR NIORT	HORS NIORT	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
		Référence :		De 2021 à 2023			
		Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	De 2021 à 2023	De 2021 à 2023		De 2023 à 2026
Ville de Niort	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 QPV	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											
			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	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024	2025	2025	2026	2026
Ville de Niort	39	78	0	0	22	0	0	0	0	0	17	0	0	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).
- 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%
<i>En nb / an</i>	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		
Ville de Niort	0%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%	0,15%
	0	1	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^{er} 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
Publics prioritaires <ul style="list-style-type: none"> 25 % Contingent Préfecture 25 % Collectivité Locale 25 % Action Logement 25 % Attribution directe 	<input type="checkbox"/> Hors QPV (baux signés) <ul style="list-style-type: none"> 25 % 1^{er} quartile ou RU
Suivi des objectifs par réservataires ⇒ Chaque réservataire est responsable de ses objectifs	<input type="checkbox"/> En QPV (décisions de la CAL) <ul style="list-style-type: none"> Au moins 50 % des 3 autres quartiles

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 : bilan 1^e quartile

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%
Total sur l'Agglomération	5 011	73	572	12,76 %	57	420	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
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	% total	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
	En nombre	3	3	3	4	4	4
CA du Niortais	% total (83,33* attributions / an en moyenne)	3,6%	3,6%	3,6%	4,8%	4,8%	4,8%
	Dont % hors QPV	100%	100%	100%	100%	100%	100%

* 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 :

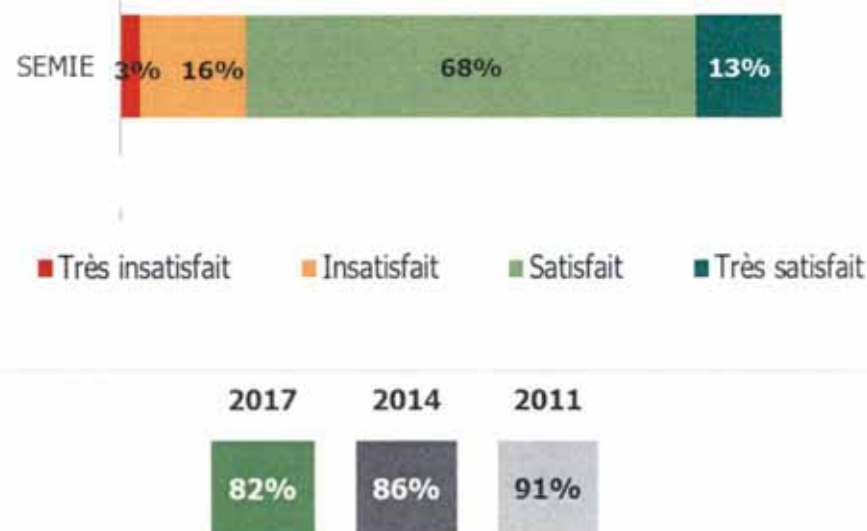
- Par Market Audit
- En association avec à 12 organismes autour de l'AROSH Poitou-Charonne
- Par téléphone auprès d'un échantillon de 200 locataires

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
 Stationnement autour de votre résidence
 Ascenseur
 Ordures ménagères
 Qualité des espaces et services publics dans le quartier
 Chauffe-eau
 Boîtes aux lettres
 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
 Interventionspannes/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

Coûts d'entretien par patrimoine du plan pluriannuel

Patrimoine	Libellé	m/2020/m/2021	m/2021/m/2022	m/2022/m/2023	m/2023/m/2024	m/2024/m/2025	m/2025/m/2026	m/2026/m/2027	m/2027/m/2028	m/2028/m/2029	m/2029/m/2030	m/2030/m/2031	m/2031/m/2032	TOTAL sur 13 ans
0002	TROIS COGNEAUX	0,00	0,00	223 932,00	0,00	0,00	0,00	309 134,20	0,00	0,00	0,00	165 320,00	0,00	695 486,63
0003	BRIZEAUX 1	0,00	395 380,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	157 418,68	0,00	0,00	0,00	0,00	487 799,11
0004	BRIZEAUX 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237 579,03	0,00	0,00	0,00	237 579,03
0006	LE BAS SABLONNIER	0,00	0,00	107 333,82	62 337,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 531,85	119 416,04	296 288,97
0007	RESIDENCE SYMPHONY	124 485,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135 011,51	0,00	0,00	0,00	0,00	260 497,15
0008	RESIDENCES SAINT JEAN	33 183,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 280,00	0,00	0,00	221 066,71	0,00	0,00	238 530,15
0009	BOULE D'OR - PORTE DE PARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321,43
0010	A LA MENAGERIE	42 953,34	15 472,83	0,00	30 468,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79 370,02	0,00	0,00	168 283,06
0012	COUR SAINT-MARC	70 382,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 227,12	0,00	114 637,08	204 226,26
0014	BRIZ4 - RESID. DE LA CONDOMAINE	0,00	0,00	0,00	0,00	192 029,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	192 029,05
0015	CHOLETTE	0,00	0,00	0,00	0,00	46 286,81	0,00	35 783,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82 069,90
0016	SAINTE PEZENNE - 7 LOGEMENTS	0,00	0,00	0,00	48 142,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48 142,25
0017	GOISE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96 584,40	0,00	99 839,08	196 423,48
0018	LES GARDOUX 1 (SAINT-LIGUAIRE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 257,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 257,08
0019	LES NARDOUZANS 1	0,00	0,00	0,00	38 522,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44 875,92	0,00	0,00	83 398,40
0020	CITE THEBAULT	57 959,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41 842,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99 801,84
0021	MULTISITES 1	7 276,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66 617,20	0,00	0,00	0,00	73 893,30
0022	GARAGES DES BRIZEAUX	7 953,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 256,53	0,00	0,00	0,00	0,00	3 442,68	23 662,93
0023	DIVERS SECTEUR V.D.N. N° 1	92 554,61	14 649,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	57 979,27	165 183,64
0024	MAISON DE RETRAITE	67 479,47	155 404,31	6 898,50	0,00	0,00	0,00	81 778,78	0,00	0,00	21 838,60	0,00	0,00	333 594,06
0025	MULTISITES 2	96 823,12	0,00	86 525,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219 992,35	395 741,03
0026	LES VERDONS (24 Logements)	64 072,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	125 701,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	189 774,60
0027	LA MINNERAIE (17 Logements)	181 931,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	181 931,10
0028	BELLUNE/AV. DE PARIS	0,00	0,00	0,00	106 338,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38 031,10	0,00	0,00	24 830,38	269 215,77
0030	IMPASSE DE L'HOMETROU 7 LOGTS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	27 782,00	0,00	0,00	33 708,00	0,00	111 643,79	173 113,79
0032	MULTISITES 3	31 460,80	0,00	45 735,84	0,00	0,00	0,00	0,00	5 625,47	0,00	0,00	0,00	0,00	82 842,11
0034	La Normandie	0,00	0,00	0,00	106 981,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106 981,51
0035	La Colette	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59 814,84	23 755,84	0,00	0,00	0,00	0,00	83 570,68
0036	LES GARDOUX 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82 270,42	47 889,04	0,00	0,00	130 159,46
0037	ANCIEN CHAMP DE FOIRE	0,00	12 674,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 473,04	161 926,19
0038	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	0,00	989,00	0,00	13 232,58	0,00	17 674,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31 196,56
0039	LOGEMENTS SOIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	86 807,00	56 180,00	0,00	143 047,00
0040	LES NARDOUZANS 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	62 337,65	56 180,00	0,00	118 517,65
0041	358 AV. DE PARIS	0,00	0,00	0,00	0,00	5 618,00	10 509,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 127,26
0044	Résidence Vasco de Gama	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17 500,00	0,00	111 800,29	112 300,29	241 100,29
0046	LES GARDOUX 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94 228,50	0,00	0,00	94 228,50
0047	LES PRES DU PAIRE	5 578,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 578,88
0048	33 ROUTE DE COULONGES	8 960,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 960,31
0049	Symphonie 2	0,00	25 670,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108 074,71	44 624,01	0,00	178 368,74
0051	Résidence Universitaire NORD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 550,00	0,00	0,00	133 039,31	0,00	23 595,60	0,00	159 184,91
0054	MAISON DE L'ILE	0,00	1 415,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 415,52
0150	HALTE GARDERIE	0,00	0,00	3 833,68	0,00	0,00	0,00	13 283,32	0,00	0,00	0,00	2 407,31	19 988,29	41 530,60
0300	JACQUES CARTIER COMMERCES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 674,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 674,40
0301	CLOU BOUCHER COMMERCES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 020,00	0,00	0,00	0,00	4 020,00
TOTAL des coûts d'entretien par année		820 630,25	1 334 770,56	506 465,75	519 404,40	243 933,66	264 334,19	681 037,22	850 887,76	523 510,02	304 238,25	1 020 025,44	936 523,32	7 158 640,82

Coûts d'entretien par catégorie du plan stratégique patrimonial

Catégorie	m/2020/m/2021	m/2021/m/2022	m/2022/m/2023	m/2023/m/2024	m/2024/m/2025	m/2025/m/2026	m/2026/m/2027	m/2027/m/2028	m/2028/m/2029	m/2029/m/2030	m/2030/m/2031	m/2031/m/2032	TOTAL
Grds entretiens	698 276,23	829 117,10	295 855,87	355 054,34	133 480,99	139 341,23	139 578,99	194 703,33	385 277,62	458 230,00	343 260,31	558 237,80	3 883 821,90
Immobilisation	122 414,62	255 653,39	212 549,38	364 350,11	110 650,69	87 985,96	402 361,33	156 164,43	187 230,45	346 082,95	636 384,99	419 265,57	3 235 818,99
Coûts d'entretien par catégorie du plan	820 630,25	1 334 770,56	508 405,15	719 404,45	244 131,68	227 327,19	541 940,32	350 867,76	572 508,07	804 312,95	979 645,30	977 503,37	7 119 640,89

PLAN PLURIANNUEL mi 2020 mi 2032

Date 15/09/20
Plan PSP 12ans de 2021 à 2032 PPS mi 2020 mi 2032 voté par CA du 05 07 2020

Période	m10/m11	m12/m13	m12/m13	m13/m14	m14/m15	m15/m16	m16/m17	m17/m18	m19/m19	m19/m20	m20/m21	m21/m22	TOTAL					
														Tranche	Niveau d'attribution	Catégorie	In-Catégorie	Méthode d'équipement
0002 TROIS COIGNEAUX - TROIS COIGNEAUX - TROIS COIGNEAUX - NIORT																		
	Démontage de tuiles Terre cuite	Gros entretien	Couvertures	Couverture	Tuiles terre cuite	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Imperméabilisation façade 13 avec tableau	Gros entretien	Inperméabilisati	Facade		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 805,24	
	Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et lasure	Facade		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 911,67	
	Peinture volets bois	Gros entretien	Peinture et lasure	Volet battant bois toutes dimensi		8 ans	0,00	0,00	9 588,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 588,36	
	Raffraîchissement des communs	Gros entretien	Peinture et lasure	Parties communes (murs sols plaf		15 ans	0,00	0,00	5 184,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 184,80	
	Remplacement et entretien façades en pierre	Immobilisation	Maintenance	Facade pierre de taille		30 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	63 329,10	
	Remplacement de tuiles terre cuite	Gros entretien	Couvertures	Couverture	Tuiles terre cuite	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 478,27	
	Rempl. de tuiles Terre cuite	Gros entretien	Couvertures	Couverture	Tuiles terre cuite	25 ans	0,00	0,00	123 358,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	123 358,55	
	Rempl. barre d'appui en tube métallique	Immobilisation	Huïseries	Barre d'appui en tube métallique		30 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Rempl. Garde-corps métallique - au mètre	Immobilisation	Huïseries	Garde-corps métallique - au mètre		30 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 460,27	
	Rempl. Menuiserie en bois exotique coupe lamobilisation	Immobilisation	Menuiserie exte	Menuiserie en bois exotique		30 ans	0,00	0,00	43 778,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43 778,72	
	Rempl. Revêtement plastique	Gros entretien	Peinture et lasure	Revêtements sols plastique		15 ans	0,00	0,00	41 921,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41 921,60	
	Rempl. Volet battant bois toutes dimension	Immobilisation	Menuiserie exte	Volet battant bois toutes dimensi		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301 965,00	0,00	0,00	0,00	0,00	301 965,00	
	Rempl. Volet persienne PVC toute dimension	Immobilisation	Menuiserie Inter	Volet persienne PVC toute dimens		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL PGE									180 053,31					91 491,73			271 545,04	
TOTAL IMMO									43 778,72					306 134,30			72 826,87	414 389,79
Totalisation :0002 TROIS COIGNEAUX - TROIS COIGNEAUX - TROIS COIGNEAUX - NIORT																		
		0,00	0,00	222 832,03	0,00	0,00	0,00	306 134,30	0,00	0,00	0,00	166 320,60	0,00	696 486,83				
0003 BRIZEAUX 1 - BRIZEAUX 1 - BRIZEAUX 1 - NIORT																		
	Imperméabilisation façade 13 avec tableau	Gros entretien	Inperméabilisati	Facade		15 ans	0,00	139 796,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139 796,41	
	Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et lasure	Facade		15 ans	0,00	19 272,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 272,61	
	Peinture sous-face de toit en bois	Gros entretien	Peinture et lasure	Lambris		15 ans	0,00	1 991,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 991,70	
	Peinture sur portail métall de garage	Gros entretien	Peinture et lasure	Portail métal garage normalis		15 ans	0,00	1 461,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 461,25	
	Peinture sur porte d'entrée en aluminium	Gros entretien	Peinture et lasure	Porte d'entrée de Logement alum		15 ans	0,00	1 461,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 461,25	
	Raffraîchissement des communs	Gros entretien	Peinture et lasure	Parties communes (murs sols plaf		15 ans	0,00	9 202,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 202,50	
	Rempl. Porte entrée de Logement aluminium	Immobilisation	Huïseries	Porte d'entrée de Logement alum		25 ans	0,00	19 664,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 664,82	
	Rempl. d'isolation en combles	Immobilisation	Isolation combie			25 ans	0,00	40 671,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40 671,20	
	Rempl. de tuiles Terre cuite	Gros entretien	Couvertures	Tuiles terre cuite		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152 418,68	0,00	0,00	0,00	152 418,68	
	Rempl. gouttières/descentes en zinc	Immobilisation	Gouttières et descentes zinc			30 ans	0,00	73 768,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	73 768,54	
	Rempl. Lambris en sous-face de toiture	Gros entretien	Couvertures	Lambris		25 ans	0,00	2 457,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 457,22	
	Rempl. Portail métal garage normalis	Immobilisation	Menuiserie	Portail métal garage normalis		25 ans	0,00	16 935,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 935,12	
	Rempl. Revêtement plastique	Gros entretien	Peinture et lasure	Revêtements sols plastique		15 ans	0,00	19 828,29	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19 828,29	
TOTAL PGE								137 340,75						154 418,68			291 759,43	
TOTAL IMMO								142 039,68						0,00			142 039,68	
Totalisation :0003 BRIZEAUX 1 - BRIZEAUX 1 - BRIZEAUX 1 - NIORT																		
		0,00	0,00	335 380,43	0,00	0,00	0,00	0,00	152 418,68	0,00	0,00	0,00	0,00	487 799,11				
0004 BRIZEAUX 2 - BRIZEAUX 2 - BRIZEAUX 2 - NIORT																		
	création enrobé	Immobilisation	ENROBE	Enrobé		60 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29 638,28	0,00	0,00	29 638,28	
	Imperméabilisation façade 13 avec tableau	Gros entretien	Inperméabilisati	Facade		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	49 469,24	0,00	0,00	49 469,24	
	Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et lasure	Facade		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 424,29	0,00	0,00	7 424,29	
	Peinture rive de toit en bois	Gros entretien	Peinture et lasure	Lambris		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 475,58	0,00	0,00	2 475,58	
	Peinture sous-face de toit en bois	Gros entretien	Peinture et lasure	Lambris		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 777,35	0,00	0,00	3 777,35	
	Peinture sur portail métal de garage	Gros entretien	Peinture et lasure	Portail métal garage normalis		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 637,63	0,00	0,00	5 637,63	
	Peinture sur porte d'entrée en aluminium	Gros entretien	Peinture et lasure	Porte d'entrée de Logement alum		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 475,28	0,00	0,00	2 475,28	
	Rempl. lambris en sous-face de toiture	Gros entretien	Couvertures	Lambris		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 683,74	0,00	0,00	4 683,74	
	Rempl. Chaudière gaz Thema H-MOD F26	Immobilisation	Chauffage centra	Chaudière gaz Thema H-MOD F26		17 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 991,50	0,00	0,00	14 991,50	
	Rempl. Chaudière gaz Thema H-plus modern	Immobilisation	Chauffage centra	Chaudière gaz Thema H-plus modern		17 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 511,88	0,00	0,00	11 511,88	
	Rempl. Garde-corps au remplissage barre	Immobilisation	Huïseries	Garde-corps au remplissage barre		30 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 299,34	0,00	0,00	18 299,34	
	Rempl. Portail métal garage normalis	Immobilisation	Menuiserie	Portail métal garage normalis		20 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18 357,76	0,00	0,00	18 357,76	
	Rempl. Volet battant PVC toutes dimension	Immobilisation	Menuiserie Inter	Volet battant PVC toutes dimens		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34 437,44	0,00	0,00	34 437,44	
TOTAL PGE									70 341,69					154 418,68			224 760,37	
TOTAL IMMO								167 237,40						0,00			167 237,40	
Totalisation :0004 BRIZEAUX 2 - BRIZEAUX 2 - BRIZEAUX 2 - NIORT																		
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152 418,68	0,00	0,00	0,00	317 579,09		
0005 LE BAS SABLONNIER - LE BAS SABLONNIER - LE BAS SABLONNIER - NIORT																		
	Entretien du système de déboufflage	Gros entretien	Système débouffl			10 ans	0,00	0,00	321,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321,45	
	Imperméabilisation façade 13 avec tableau	Gros entretien	Inperméabilisati	Facade		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96 728,07	
	Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et lasure	Facade		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22 092,48	
	Peinture sur menuiserie métallique	Gros entretien	Peinture et lasure			15 ans	0,00	0,00	5 644,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 644,04	
	Remplacement de tuiles terre cuite	Gros entretien	Couvertures	Tuiles terre cuite		25 ans	0,00	0,00	46 557,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46 557,17	
	Remise en état de parking, bandes et murs	Gros entretien	Etanchéité aspha	Tarabé		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 070,40	
	Rempl Porte entrée de Logement aluminium	Immobilisation	Huïseries	Porte d'entrée de Logement alum		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	392,49	
	Rempl. d'échelle toutes portes	Gros entretien	Etanchéité aspha	Accessoire échelle		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Rempl. de chaînes de déboufflage étain	Immobilisation	Menuiserie exte	Chaînes débouffl		30 ans	0,00	0,00	0,00	2 019,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 019,87	
	Rempl. Cables ascenseurs	Immobilisation	Ascenseurs			30 ans	0,00	0,00	16 442,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 442,26	
	Rempl. Garde-corps métallique - au mètre	Immobilisation	Huïseries	Garde-corps métallique - au mètre		30 ans	0,00	0,00	0,00	39 552,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39 552,48	
	Rempl. Portail métallique et électrique de	Immobilisation	Huïseries	Portail métallique et électrique de		20 ans	0,00	0,00	4 957,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 957,05	
	Rempl. Porte d'entrée de hall en acier laqué	Immobilisation	Huïseries	Porte d'entrée de hall en acier laqué		20 ans	0,00	0,00	7 790,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 790,64	
	Rempl. Porte technique métallique	Immobilisation	Huïseries	Porte technique métallique		25 ans	0,00	0,00	0,00	1 116,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 116,08	
	Rempl. Revêtement plastique	Gros entretien	Peinture et lasure	Revêtements sols plastique		15 ans	0,00	0,00	31 441,20	0,00	0,00	0,00</						

0009 BOULE D'OR - PORTE DE PARIS - ROYALE D'OR - PORTE DE PARIS - ROYALE D'OR - PORTE DE PARIS - NIORT

Description	Gros entretien	Système désenfumage											
Entretien du système de désenfumage	Gros entretien	Système désenfumage	10 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	321,45	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Calottes ascenseur	Immobiliation	Ascenseurs	15 ans	0,00	0,00	0,00	14 863,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Chaudière GAZ ThermoPlus contreba	Immobiliation	Chauffage centra	17 ans	0,00	0,00	0,00	83 706,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Porte d'entrée de hall en acier laci	Immobiliation	Huisseries	25 ans	0,00	0,00	0,00	7 790,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							0,00						
TOTAL PGE							321,45						321,45
TOTAL IMMO							106 360,92						106 360,92

TOTALISATION : 0009 BOULE D'OR - PORTE DE PARIS - ROYALE D'OR - PORTE DE PARIS - ROYALE D'OR - PORTE DE PARIS - NIORT

TOTAL PGE	0,00	0,00	0,00	106 360,92	0,00	321,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106 682,37
-----------	------	------	------	------------	------	--------	------	------	------	------	------	------	------	------------

0010 A LA MENAGERE - A LA MENAGERE - A LA MENAGERE - NIORT

Description	Gros entretien	Couvertures	Couverture ardoises										
Rempl. d'accessoires d'échelle toutes s Gros ent	Gros entretien	Échelles	25 ans	0,00	0,00	0,00	24 087,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ravalement de façade	Gros entretien	Ravalement de façade	15 ans	42 951,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. de châssis de désenfumage Etanc	Immobiliation	Menuiserie exté	30 ans	0,00	0,00	0,00	2 073,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. gouttières/descentes en zinc	Immobiliation	Gouttières et descen	30 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Cabine ascenseur	Immobiliation	Ascenseurs	15 ans	0,00	14 863,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 109,70	0,00
Rempl. des ballons d'eau chaude électrique	Immobiliation	Plomberie	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 480,00	0,00
Rempl. Menuiseries ext. En P.V.C.	Immobiliation	Menuiserie Inté	20 ans	0,00	0,00	0,00	2 393,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Porte technique métallique 1 ou 2	Immobiliation	Huisseries	30 ans	0,00	625,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Volet jalouse PVC toute dimension	Immobiliation	Menuiserie Inté	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 080,84	0,00
Rempl. Volet persienne PVC toute dimensi	Immobiliation	Menuiserie Inté	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 538,80	0,00
							0,00						
TOTAL PGE	42 951,34	0,00		26 019,40			0,00						68 170,74
TOTAL IMMO	0,00	15 472,83		4 403,87									99 112,32

TOTALISATION : 0010 A LA MENAGERE - A LA MENAGERE - A LA MENAGERE - NIORT

TOTAL PGE	42 951,34	0,00		26 019,40			0,00						68 170,74
TOTAL IMMO	0,00	15 472,83		4 403,87									99 112,32

0012 COUR SAINT-MARC - COUR SAINT-MARC - COUR SAINT-MARC - NIORT

Description	Gros entretien	Peinture et lason	Parties communes (murs sols plaf										
Rempl. d'accessoires d'échelle toutes s Gros ent	Gros entretien	Échelles	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 702,70	0,00	0,00
Ravalement de façade	Gros entretien	Ravalement de façade	15 ans	70 362,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. d'accessoires d'échelle toutes s Gros ent	Gros entretien	Échelles	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 524,35	0,00	0,00
Rempl. d'échelles de désenfumage Etanc	Immobiliation	Menuiserie exté	30 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 713,15	0,00
Rempl. Revêtement plastique	Gros entretien	Peinture et lason	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 147,74	0,00
Rempl. Revêtements Plastique États de fer Gros ent	Gros entretien	Peinture et lason	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 480,00	0,00
Rempl. Volet persienne PVC toute dimensi	Immobiliation	Menuiserie Inté	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37 042,59	0,00
							0,00						
TOTAL PGE	70 362,06	0,00		26 019,40			0,00			19 227,12		69 236,54	158 625,72
TOTAL IMMO	0,00									0,00		45 400,54	45 400,54

TOTALISATION : 0012 COUR SAINT-MARC - COUR SAINT-MARC - COUR SAINT-MARC - NIORT

TOTAL PGE	70 362,06	0,00		26 019,40			0,00			19 227,12		69 236,54	158 625,72
TOTAL IMMO	0,00									0,00		45 400,54	45 400,54

0014 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

Description	Gros entretien	Couvertures	Enrobé										
Remplacement de tuiles ciment rosatre	Gros entretien	Couvertures	60 ans	0,00	0,00	0,00	40 555,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. d'accessoires d'échelle toutes s Gros ent	Gros entretien	Échelles	25 ans	0,00	0,00	0,00	70 703,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. d'échelles toutes sortes	Gros entretien	Échelles	25 ans	0,00	0,00	0,00	2 041,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. gouttières/descentes en zinc	Immobiliation	Gouttières et descen	30 ans	0,00	0,00	0,00	6 606,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. lambris en sous-face de toiture	Gros entretien	Couvertures	25 ans	0,00	0,00	0,00	64 879,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							8 424,00						
TOTAL PGE							87 184,38						87 184,38
TOTAL IMMO							104 834,67						104 834,67

TOTALISATION : 0014 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

TOTAL PGE							87 184,38						87 184,38
TOTAL IMMO							104 834,67						104 834,67

0016 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

Description	Gros entretien	Couvertures	Couverture Tuiles terre cuite										
Démontage de tuiles Terre cuite	Gros entretien	Couvertures	25 ans	0,00	0,00	0,00	16 163,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impardabilisation façade 13 avec tableu	Gros entretien	Impardabilisat	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23 895,90	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture cabane bois	Gros entretien	Peinture et lason	8 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 710,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remplacement de tuiles terre cuite	Gros entretien	Couvertures	25 ans	0,00	0,00	0,00	30 123,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Porte entrée de Logement aluminu	Immobiliation	Huisseries	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 147,43	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Portail métal garage normalisé	Immobiliation	Huisseries	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 015,76	0,00	0,00	0,00	0,00
							0,00						
TOTAL PGE							46 286,51						73 892,54
TOTAL IMMO							8 163,18						8 163,18

TOTALISATION : 0016 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

TOTAL PGE							46 286,51						73 892,54
TOTAL IMMO							8 163,18						8 163,18

0018 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

Description	Gros entretien	Couvertures	Couverture Tuiles terre cuite										
Démontage de tuiles Terre cuite	Gros entretien	Couvertures	25 ans	0,00	0,00	0,00	7 776,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Impardabilisation façade 13 avec tableu	Gros entretien	Impardabilisat	15 ans	0,00	0,00	0,00	24 287,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et lason	15 ans	0,00	0,00	0,00	4 231,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ruffrichissement des communs	Gros entretien	Peinture et lason	15 ans	0,00	0,00	0,00	2 086,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Remplacement de tuiles terre cuite	Gros entretien	Couvertures	25 ans	0,00	0,00	0,00	7 484,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. de châssis de désenfumage Etanc	Immobiliation	Menuiserie exté	30 ans	0,00	0,00	0,00	2 073,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
							0,00						
TOTAL PGE							46 068,38						46 068,38
TOTAL IMMO							2 073,87						2 073,87

TOTALISATION : 0018 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

TOTAL PGE							46 068,38						46 068,38
TOTAL IMMO							2 073,87						2 073,87

0019 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

Description	Gros entretien	Huisseries	Porte d'entrée de Logement alum										
Rempl. Porte entrée de Logement aluminu	Immobiliation	Huisseries	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 774,70	0,00
Rempl. Chaudière GAZ ThermoPlus contre	Immobiliation	Chauffage centra	17 ans	0,00	0,00	0,00	83 706,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. Portail métal garage normalisé	Immobiliation	Huisseries	20 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	96 344,40	0,00
Rempl. Volet persienne PVC toute dimensi	Immobiliation	Menuiserie Inté	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 230,43
Rempl. Volet roulant PVC de coffre toure	Immobiliation	Menuiserie Inté	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 816,00
Rempl. Volet roulant PVC de coffres toure	Immobiliation	Menuiserie Inté	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55 987,96
							0,00						
TOTAL PGE							0,00					0,00	0,00
TOTAL IMMO							96 584,40					93 839,06	190 423,46

TOTALISATION : 0019 BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - BRIZ 4 - RESID DE LA CONDAMINE - NIORT

TOTAL PGE							0,00					0,00	
-----------	--	--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	------	--

Reempl. de Ballon d'Eau Chaude solaire ind Immobilisation			PloMBERIE	Ballon eau chaude solaire individ	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 180,00	0,00	TOTAL	56 180,00			
					TOTAL PGE															56 180,00	0,00	56 180,00		
					TOTAL IMMO															0,00	0,00	56 180,00	0,00	56 180,00
Totalisation : 0600 LOGEMENTS SDIS - LOGEMENTS SDIS - LOGEMENTS SDIS - NIORT																								
0600 LES NARDOUZANS 2 - LES NARDOUZANS 2 - LES NARDOUZANS 2 - NIORT																								
Impremobilisation façade 13 avec tabeaux			Gros entretien	Impremobilisation Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50 173,28	0,00	0,00	50 173,28			
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 112,18	0,00	0,00	9 112,18			
Peinture sur barre d'appui			Gros entretien	Peinture et laser Barre d'appui en tube métallique	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131,50	0,00	0,00	131,50			
Peinture sur garde-corps métallique			Gros entretien	Peinture et laser Garde-corps métallique - au mètre	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	810,00	0,00	0,00	810,00			
Peinture sur portail métall de garage			Gros entretien	Peinture et laser Portail métall garage normalisé	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 091,08	0,00	0,00	1 091,08			
Peinture sur porte d'entrée en aluminium			Gros entretien	Peinture et laser Porte d'entrée de Logement alum	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	435,43	0,00	0,00	435,43			
Reempl. de Ballon d'Eau Chaude solaire ind Immobilisation			PloMBERIE	Ballon eau chaude solaire individ	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 180,00	0,00	56 180,00			
					TOTAL PGE															62 337,05	0,00	62 337,05		
					TOTAL IMMO															0,00	0,00	56 180,00	0,00	56 180,00
Totalisation : 0601 LES NARDOUZANS 2 - LES NARDOUZANS 2 - LES NARDOUZANS 2 - NIORT																								
0601 385 AV. DE PARIS - 385 AV. DE PARIS - 385 AV. DE PARIS - NIORT																								
Décapage de mur et haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
Impremobilisation façade 13 avec tabeaux			Gros entretien	Impremobilisation Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 380,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 380,24		
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	549,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	549,30			
Lavage de mur et haute pression comp trail			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	259,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	259,00			
Peinture porte plelée extérieure bois			Gros entretien	Peinture et laser Menuiseries en bois exotique	8 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	679,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	679,54			
Ravivement de façade			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 259,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 259,10			
Reempl. de Ballon d'Eau Chaude solaire ind Immobilisation			PloMBERIE	Ballon eau chaude solaire individ	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 618,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 618,00	5 618,00		
					TOTAL PGE															10 509,26	0,00	10 509,26		
					TOTAL IMMO															5 618,00	0,00	5 618,00		
Totalisation : 0604 Résidence Vasco de Gama - Résidence Vasco de Gama - NIORT																								
0604 Résidence Vasco de Gama - Résidence Vasco de Gama - NIORT																								
Décapage de tuiles Terre cuite			Gros entretien	Couvertures Couverture Tuiles terre cuite	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21 774,19	0,00	0,00	21 774,19			
Impremobilisation façade 13 avec tabeaux			Gros entretien	Impremobilisation Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 126,00	0,00	0,00	10 126,00			
Peinture rive de toit en bois			Gros entretien	Peinture et laser	8 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 003,30	0,00	0,00	1 003,30			
Peinture sous face de toit en bois			Gros entretien	Peinture et laser Lambris	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 625,01	0,00	0,00	4 625,01			
Peinture sur bois divers			Gros entretien	Peinture et laser Menuiseries bois	8 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 914,62	0,00	0,00	14 914,62			
Peinture sur portail métall de garage			Gros entretien	Peinture et laser Portail métall garage normalisé	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	960,36	0,00	0,00	960,36			
Peinture sur porte d'entrée en aluminium			Gros entretien	Peinture et laser Porte d'entrée de Logement alum	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480,86	0,00	0,00	480,86			
Reempl. de Ballon d'Eau Chaude solaire ind Immobilisation			PloMBERIE	Ballon eau chaude solaire individ	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	112 360,00	0,00	112 360,00	112 360,00		
Reemplacemnt cabane tête			Immobilisation	Manoirerie extér Cabane de jardin en tête	10 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
					TOTAL PGE															0,00	131 300,29	0,00	131 300,29	
					TOTAL IMMO															17 500,00	0,00	112 360,00	0,00	129 860,00
Totalisation : 0606 Résidence Vasco de Gama - Résidence Vasco de Gama - NIORT																								
0606 LES GARDOUX 3 - LES GARDOUX 3 - LES GARDOUX 3 - NIORT																								
Impremobilisation façade 13 avec tabeaux			Gros entretien	Impremobilisation Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70 046,36	0,00	0,00	70 046,36			
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 707,03	0,00	0,00	13 707,03			
Lavage de mur et haute pression comp trail			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	934,40	0,00	0,00	934,40			
Peinture sur barre d'appui			Gros entretien	Peinture et laser Barre d'appui en tube métallique	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	865,40	0,00	0,00	865,40			
Peinture sur menuiserie métallique			Gros entretien	Peinture et laser	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,20	0,00	0,00	900,20			
Peinture sur portail métall de garage			Gros entretien	Peinture et laser Portail métall garage normalisé	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 091,08	0,00	0,00	1 091,08			
Peinture sur porte d'entrée en aluminium			Gros entretien	Peinture et laser Porte d'entrée de Logement alum	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	440,44	0,00	0,00	440,44			
					TOTAL PGE															94 235,50	0,00	94 235,50		
					TOTAL IMMO															0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totalisation : 0608 LES GARDOUX 3 - LES GARDOUX 3 - LES GARDOUX 3 - NIORT																								
0608 LES PRES DU PAIRE - LES PRES DU PAIRE - LES PRES DU PAIRE - NIORT																								
Décapage de mur et haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	2 257,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 257,92		
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Lavage de mur et haute pression comp trail			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	1 203,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 203,64		
Peinture sur bardage bois			Gros entretien	Peinture et laser BARDAGE BOIS	8 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Peinture sur portail métall de garage			Gros entretien	Peinture et laser Portail métall garage normalisé	15 ans	1 729,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 729,73		
Peinture sur porte d'entrée en aluminium			Gros entretien	Peinture et laser Porte d'entrée de Logement alum	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Reempl. de Ballon d'Eau Chaude solaire ind Immobilisation			PloMBERIE	Ballon eau chaude solaire individ	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81 134,00	0,00	81 134,00		
Reempl. Chaudière GAZ ThemaPlus condent Immobilisation			Chauffage	Chaudière centra Chaudière GAZ ThemaPlus condent	17 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	51 952,64	0,00	51 952,64		
					TOTAL PGE															5 578,88	0,00	5 578,88		
					TOTAL IMMO															0,00	133 076,64	0,00	133 076,64	
Totalisation : 0607 LES PRES DU PAIRE - LES PRES DU PAIRE - LES PRES DU PAIRE - NIORT																								
0607 39 ROUTE DE COULONGES - 39 ROUTE DE COULONGES - 39 ROUTE DE COULONGES - NIORT																								
Décapage de mur et haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	784,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	784,00		
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	3 862,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 862,45		
Peinture sur garde-corps métallique			Gros entretien	Peinture et laser Garde-corps métallique - au mètre	15 ans	453,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	453,60		
Peinture sur main courante métallique			Gros entretien	Peinture et laser Main courante en tube métallique	15 ans	560,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	560,55		
Peinture sur porte d'entrée en aluminium			Gros entretien	Peinture et laser Porte d'entrée de Logement alum	15 ans	1 303,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 303,30		
					TOTAL PGE															8 960,91	0,00	8 960,91		
					TOTAL IMMO															0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totalisation : 0609 La Route de Coulonges - La Route de Coulonges - La Route de Coulonges - NIORT																								
0609 Symphonie 2 - Symphonie 2 - Symphonie 2 - NIORT																								
Décapage chimique de plaque/EPE de fa Gros entretien			Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	16 117,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16 117,39			
Décapage de mur et haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	0,00	0,00	1 568,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 568,00		
Lavage de façade haute pression			Gros entretien	Peinture et laser Façade	15 ans	0,00	0,00	1 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 686,89	0,00	0,00	7 254,89			
Lavage de mur et haute pression comp trail			Gros entretien	Peinture et laser Lavage de mur et haute pression c	15 ans	0,00	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	836,00	0,00	0,00	836,50			
Peinture sur surfaces ciment COMMUR			Gros entretien	Peinture et laser	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135,90	0,00	0,00	135,90			
Peinture sur bardage bois			Gros entretien	Peinture et laser BARDAGE BOIS	8 ans	0,00	0,00	7 244,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 244,05	0,00	0,00	9 488,05			
Peinture sur garde-corps métallique			Gros entretien	Peinture et laser Garde-corps métallique - au mètre	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	518,40	0,00	0,00	518,40			

0094 MAISON DE L'ILE - MAISON DE L'ILE - MAISON DE L'ILE - MAIRIE														
Décapage de mur et haute pression	Gros entretien	Peinture et laser	Lavage de mur et haute pression	15 ans	0,00	0,00	831,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur barre d'appui	Gros entretien	Peinture et laser	Barre d'appui en tôle métallique	15 ans	0,00	0,00	257,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur garde-corps métallique	Gros entretien	Peinture et laser	Garde-corps métallique - au balcon	15 ans	0,00	0,00	189,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur main courante métallique	Gros entretien	Peinture et laser	Main courante de tube métallique	8 ans	0,00	0,00	260,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PGE							1 415,52							1 415,52
TOTAL IMMO							0,00							0,00
TOTAL							1 415,52							1 415,52
0100 HALTE GARDERIE - HALTE GARDERIE - HALTE GARDERIE - NIORT														
Lasure sur bois	Gros entretien	Peinture et laser	Barre d'appui en bois	8 ans	0,00	0,00	1 225,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 225,13	0,00
Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et laser	Façade	15 ans	0,00	0,00	1 445,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur bandage métallique	Gros entretien	Peinture et laser	BANDAGE METALLIQUE	15 ans	0,00	0,00	1 001,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 001,00	0,00
Peinture sur portes aériennes métalliques	Gros entretien	Peinture et laser	Porte technique métallique 1 ou 2	15 ans	0,00	0,00	1 001,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 001,18	0,00
Rempl. de l'adolescence et pompe de relevage	Plomberie	Adossages et pompe de relevage		17 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 894,90
Rempl. de la climatisation	Immobilités	Climatisation		17 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 595,29
Rempl. sanitaire bois classe 4	Immobilités	Menuiserie escal BARDAGE BOIS		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 363,82	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. de sols souples	Gros entretien	Réaménagement de sols souples		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 046,72
Rempl. des ballon d'eau chaude électrique	Immobilités	Plomberie	Ballon eau chaude électrique	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 985,92
Rempl. Revêtements plastique sur ciment/ Gros entrait		Plomberie	Plomberie	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 804,44
Remplacement VMC	Immobilités	VMC		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9 855,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PGE							2 552,54					2 407,31	9 950,20	15 148,19
TOTAL IMMO							0,00			15 269,32			11 293,08	26 862,41
TOTAL							2 552,54			15 269,32		11 293,08	26 862,41	
0150 HALTE GARDERIE - HALTE GARDERIE - HALTE GARDERIE - NIORT														
Décapage de mur et haute pression	Gros entretien	Peinture et laser	Lavage de mur et haute pression	15 ans	0,00	0,00	940,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imperméabilisation façade 03 avec balcon	Gros entretien	Imperméabilisation	Facade	15 ans	0,00	0,00	3 125,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Lasure sur bois	Gros entretien	Peinture et laser	Barre d'appui en bois	8 ans	0,00	0,00	1 225,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 225,13	0,00
Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et laser	Façade	15 ans	0,00	0,00	1 442,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Réaménagement de façade	Gros entretien	Peinture et laser	Facade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. de la climatisation	Immobilités	Climatisation		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8 190,58	0,00	0,00	0,00	0,00
Rempl. des ballon d'eau chaude électrique	Immobilités	Plomberie	Ballon eau chaude électrique	25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 985,92
Rempl. Volet roulant PVC et coffre toute d'immo	Immobilités	Menuiserie Inter-Volet roulant PVC et coffre toute		25 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 485,84	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PGE							6 897,48					19 245,58	26 148,24	0,00
TOTAL IMMO							0,00			9 674,40			10 872,20	0,00
TOTAL							6 897,48			9 674,40			37 015,24	0,00
0200 JACQUES CARTIER COMMERCES - JACQUES CARTIER COMMERCES - JACQUES CARTIER COMMERCES - NIORT														
Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et laser	Facade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur bandage métallique	Gros entretien	Peinture et laser	Bandage METALLIQUE	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposoir sur menuiserie métallique	Gros entretien	Reposoir et laser		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur portes aériennes métalliques	Gros entretien	Peinture et laser	Porte technique métallique 1 ou 2	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PGE							0,00			4 004,00			3 538,28	9 542,28
TOTAL IMMO							0,00			0,00			0,00	0,00
TOTAL							0,00			4 004,00			3 538,28	9 542,28
0201 CLOU BOUCHET COMMERCES - CLOU BOUCHET COMMERCES - CLOU BOUCHET COMMERCES - NIORT														
Lavage de façade haute pression	Gros entretien	Peinture et laser	Facade	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur bandage métallique	Gros entretien	Peinture et laser	Bandage METALLIQUE	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reposoir sur menuiserie métallique	Gros entretien	Reposoir et laser		15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Peinture sur portes aériennes métalliques	Gros entretien	Peinture et laser	Porte technique métallique 1 ou 2	15 ans	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL PGE							0,00			4 004,00			3 538,28	9 542,28
TOTAL IMMO							0,00			0,00			0,00	0,00
TOTAL							0,00			4 004,00			3 538,28	9 542,28

Coûts d'entretien par patrimoine du plan pluriannuel

PSP 12on de 2021 à 2032 PPS ml 2020 ml 2032 voté par CA du 25 06 2020

Patrimoine	Libelle	m/2020/ml2020	m/2021/ml2021	m/2022/ml2022	m/2023/ml2023	m/2024/ml2024	m/2025/ml2025	m/2026/ml2026	m/2027/ml2027	m/2028/ml2028	m/2029/ml2029	m/2030/ml2030	m/2031/ml2031	TOTAL par Psegr
0002	TIROIS COGNIAUX	0,00	0,00	223 832,03	0,00	0,00	0,00	0,00	306 834,20	0,00	0,00	0,00	165 320,00	620 496,23
0003	BRIZEAUX 1	0,00	355 360,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	355 360,81
0004	BRIZEAUX 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	152 418,68	0,00	0,00	0,00	152 418,68
0005	LE BAS SABLONNIER	0,00	0,00	0,00	62 337,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	237 579,09	0,00	0,00	302 579,09
0007	RESIDENCE SYMPHONY	124 489,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	139 012,51	0,00	0,00	0,00	263 502,15
0008	RESIDENCE SAINT JEAN	13 183,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 280,20	0,00	223 056,71	0,00	237 520,55
0009	BOULE D'OR - PORTE DE PARIS	0,00	0,00	106 360,52	0,00	321,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106 681,97
0010	LA MENAGERIE	42 951,34	15 472,83	0,00	30 488,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	79 310,02	0,00	0,00	167 744,26
0012	COUR SAINT-MARIE	70 262,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	70 262,28
0014	BRIZEAUX - RESIDU DE LA CONDAMINE	0,00	0,00	0,00	0,00	151 028,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	114 837,08	265 865,13
0015	CHARENTAIS	0,00	0,00	0,00	0,00	46 286,81	0,00	35 719,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82 005,84
0016	SAINTE PEZENNEN - 7 LOGEMENTS	0,00	0,00	14 342,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 342,25
0017	BOISE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36 584,43	0,00	0,00	36 584,43
0018	LES GARDOUX 1 (SAINT-LIGUAIRE)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 257,06	0,00	0,00	0,00	0,00	35 257,06
0019	LES NARDOUZANS 1	0,00	0,00	38 522,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	44 875,92	0,00	0,00	83 398,40
0020	CITE THEBAULT	57 559,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41 842,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99 401,84
0021	MULTISITES 1	7 276,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66 617,35	0,00	0,00	73 893,45
0022	GARAGES DES BRUZEAUX	7 953,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7 953,61
0023	DIVERS SECTEUR V.D.N N°1	22 254,61	14 444,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36 704,35
0024	MAISON DE RETRAITE	67 473,47	155 604,31	8 538,90	0,00	0,00	0,00	11 778,78	0,00	0,00	0,00	21 836,60	0,00	353 534,06
0025	MULTISITES 2	54 822,12	0,00	86 935,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	213 912,93	0,00	354 670,40
0026	LES VERDIERS (14 Logements)	44 072,72	0,00	0,00	0,00	0,00	125 701,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	174 774,40
0027	LA MINERIE (17 Logements)	131 931,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	131 931,10
0028	BELLUNIAVALE DE PARIS	0,00	0,00	108 338,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	35 051,10	0,00	24 830,38	203 219,57	371 461,95
0029	IMPASSE DE LYONNETROU 7 LOGTS	0,00	0,00	0,00	0,00	27 762,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33 702,60	0,00	0,00	61 464,60
0032	MULTISITES 3	31 406,00	0,00	45 755,84	0,00	0,00	0,00	0,00	5 625,47	0,00	0,00	0,00	0,00	82 841,11
0034	La Normandais	0,00	0,00	106 941,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106 941,51
0035	Le Cotelette	0,00	0,00	0,00	0,00	59 814,84	23 755,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83 570,68
0036	LES GARDOUX 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	82 270,42	47 889,04	0,00	130 159,46
0037	ANCIEN CHAMP DE FOIRE	0,00	33 674,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	163 808,69	197 482,92
0038	88 AVENUE DE LA VERNEE VERTE	0,00	989,00	38 232,55	0,00	17 674,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56 976,11
0039	LOGEMENTS SOIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0040	LES NARDOUZANS 2	0,00	0,00	0,00	0									



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

Procédure et Plan de vente	1
ARTICLE 1 – PRESENTATION DU CONTEXTE.....	5
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
ARTICLE 2 – LES ENJEUX DE LA VENTE.....	6
2-1 Pour la collectivité locale.....	6
2-2 Pour l’accédant	7
2-3 Pour la SEMIE de Niort.....	8
ARTICLE 3 – LES ENJEUX DE LA VENTE.....	9
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
ARTICLE 4 – LE PROCESSUS DE VENTE.....	10
4-1 L’origine de la vente à l’initiative du locataire	10
4-2 A l’initiative du propriétaire.....	10
ARTICLE 5 – STRATEGIE DE DETERMINATION DES PRODUITS A VENDRE.....	11
5-1 Un plan de vente inscrit dans une politique de stratégie patrimoniale	11
ARTICLE 6 – LE MONTAGE DE LA VENTE.....	12
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
ARTICLE 7 – LA DETERMINATION DU PRIX DE VENTE.....	14
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
ARTICLE 8 – POINTS DE VIGILANCE.....	16
8-1 Evaluation des domaines (facultatif).....	16
8-2 Solvabilité des locataires.....	16
ARTICLE 9 – LA VENTE.....	17
9-1 Information sur l’état de l’immeuble et sur les travaux	17
ARTICLE 10 – LE MONTAGE TECHNIQUE ET LA SIGNATURE DES ACTES.....	17
ARTICLE 11 – LA SECURISATION DE L’ACHAT PAR L’ACCEDANT.....	18
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
ARTICLE 12 – L'APRES VENTE.....	19
12-1 La Copropriété	19
ARTICLE 13 – AFFECTATION DES SOMMES PERCUES (PRODUIT DE LA VENTE)	20
ANNEXE 1 – PROCESSUS DE VENTE	22
ANNEXE 2 – DOCUMENTS NECESSAIRES AU LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION	24
ANNEXE 3 – FICHE JURIDIQUE.....	25
ANNEXE 4 – LISTE DES LOGEMENTS CESSIBLES (PATRIMOINE IDENTIFIE).....	28

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 avantagé 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 vellétés 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>)	
⇒ <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 :	
<ul style="list-style-type: none"> - De la commune d'implantation (avis de la commune dans un délai de 2 mois, silence de la commune = avis favorable). - Des collectivités et leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés par la construction, l'acquisition, l'amélioration des logements. 	
⇒ <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 :	
<ul style="list-style-type: none"> - De la commune d'implantation (avis de la commune dans un délai de 2 mois, silence de la commune = avis favorable). - Des collectivités et leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés par la construction, l'acquisition, l'amélioration des logements. 	
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	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 : <ul style="list-style-type: none"> - L'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application dudit art. - Ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche. - 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).
Dispositif anti-spéculatif :	

Acquéreur concerné : une personne physique	<u>En cas de revente dans les 5 ans de leur acquisition :</u> Obligations mentionnées dans l'acte de vente à peine de nullité. Information et priorité de l'organisme vendeur quel que soit le prix de vente : 1/ Si le prix de vente > évaluation actualisée ⇒ Verse la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation des Domaines au jour de l'acquisition 2/ Si le prix de vente > au prix d'acquisition mais < à l'évaluation actualisée ⇒ Verse la différence entre le prix d'acquisition et de revente <u>En cas de location dans les 5 ans :</u> Loyers soumis à plafonds réglementés.
Les acquéreurs :	
<u>Dans les logements occupés</u> (Art. L.443-11 du CCH)	Possibilité de vendre à : <ul style="list-style-type: none"> - Un locataire souhaitant acquérir le logement qu'il occupe doit l'occuper depuis au moins 2 ans, - Son conjoint - Ses ascendants et descendants. Par ordre de priorité décroissant : <ul style="list-style-type: none"> - 1/ Les personnes sous plafonds de ressources de l'accession sociale (et notamment l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux dans le département, les gardiens d'immeubles, les personnes physiques). - 2/ une collectivité territoriale. - 3/ toute autre personne physique. <i>Nota : Interdiction d'achat multiple (interdiction pour une même personne physique d'acquérir + d'un logement social) sauf en cas de séparation du ménage ou de mobilité professionnelle de +70 km.</i>
<u>Dans les logements vacants</u> (Art. L.443-11 du CCH)	

- 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"> 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). 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.
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 (Facultatif) :</p> <ul style="list-style-type: none"> o Qui consulte la commune d'implantation et les collectivités publiques qui ont garanti les emprunts. o A défaut d'opposition motivée du préfet dans le délai de 2 mois, la décision de l'organisme est exécutoire. o L'organisme saisit les Domaines qui doivent évaluer le prix du logement (sur la base d'un logement comparable libre d'occupation). o L'avis consultatif du maire est demandé sur le prix du logement
Logements vendus (à quelle condition)	<p><u>Logements de plus de 10 ans.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> o Logements construits ou acquis depuis plus de 10 ans par un organisme et suffisamment entretenus. o Le délai est décompté à partir de la date d'achèvement des travaux ou de celle de l'acte d'acquisition <p><u>Logements de moins de 10 ans.</u></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	<u>Logements occupés.</u>

	<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><u>Logements vacants.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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. o A défaut de prioritaire, passé le délai de 2 mois, le logement pourra être offert à toute autre personne physique 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.
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"> o Le montant des charges locatives sur les 2 dernières années, o La récapitulation des travaux réalisés au cours des 5 dernières années, o La liste des travaux d'amélioration qu'il serait souhaitable d'entreprendre (PSP). <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"> 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. 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.
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><u>Remboursement des aides publiques</u></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"> 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). 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).
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"> o Soit au financement de programmes nouveaux de construction locatifs, 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, <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		Les réponses de la SEMIE	Ce que dit la Collectivité Locale : Ville de Niort, CAN.		Les Précisions de la SEMIE
Article	Résumé		Référence	Résumé	
Accession à la propriété et autres cessions Bénéficiaires d'opérations d'accession sociale	CCH L443-1	Les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété sont soumis à des critères d'éligibilité fixés par l'autorité administrative	Des fiches internes seront établies afin de critériser et de qualifier les populations éligibles à l'accession sociale.	Bénéficiaires d'opérations d'accession sociale 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 qui décohabitent plus un enjeu territorial de répondre aux personnes seules et aux familles monoparentales. Etude ASI : A l'accession et en location des demandes en rupture, voir insatisfaites. Jeunes couples, jeunes familles, primo-accédant : un cœur de cible pour la CAN, un enjeu 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 locatif 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'accession est subordonnée à la souscription par le bénéficiaire d'un contrat d'assurance garantissant le paiement des annuités qui resteraient 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 tous 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'accession en cours à la date du 13 novembre 1974.			
Accession progressive des locataires à la propriété	CCH L443-6-2	Dispositions et définition des sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété, statuts et parts sociales.	Le cas de cession de patrimoine via le montage de Société Civiles Immobilières d'Accession Progressive à la Propriété pourra entrer dans le cadre de montages sur le patrimoine existant ou à venir. Ce format permet à des populations ne pouvant prétendre à un parcours d'acquisition par financement classique de s'insérer dans une démarche d'acquisition progressive. Ce montage pouvant également répondre à des programmations spécifiques, notamment pour exemple le cas des résidences sénior et logements adaptés pour des populations touchées de handicap.	Accession à la propriété et autres cessions Accession progressive des locataires à la propriété Elaboration du PH 2022-2027 de la CAN	Hors périmètre.
	CCH L443-6-3	Les SCI d'accession 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.			
	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 du logement au locataire dès lors qu'il a satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la SCI d'accession progressive à la propriété.			
	CCH L443-6-10	La durée d'une SCI d'accession 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 garant.			
Accession progressive des locataires à la propriété	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 construits ou acquis depuis plus de dix ans .	Cf. tableau annexe, référencement des patrimoines dits cessibles.	Un parc social toujours concentré sur Niort, des objectifs à atteindre pour Alfres et Chauvray.	Le territoire compte, en 2019, 7601 logements locaux sociaux, concentrés pour 80% d'entre eux sur Niort. Près de 40% des logements conventionnés à Niort (soit 2700 logements) se localisent dans ses trois QPV (Clou Bouchet, Tour Chabot/ Gavacherie et Pontreau / Colline Saint-André). Trois communes concernées par les objectifs fixés par la loi
	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.	Les montages d'opérations via PSLA (Prêt Social Location Accession) entrent dans le champ de la programmation de la SEMIE.		

CCH L443-7	Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir 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 SEMIE.	SRU (dont deux en rattrapage) : Aiffres et Chauray, pour atteindre l'objectif de 20% de LLS en 2025 (objectif triennal 2020-2022 : respectivement 17 et 84 logements à produire). Deux autres communes sont en phase d'atteindre le seuil de population SRU (Echiré 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 QPV + 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 cédés dans le cadre d'un contrat de vente d'immeuble à rénover.	Cf. tableau annexe, référencement des patrimoines dits cessibles.	
CCH L443-7	Elle ne doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux localisés existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée.	La volonté de la SEMIE est d'entrer progressivement dans une politique de cession active lui permettant de produire de nouveaux logements sociaux sur son périmètre territorial d'action.	<u>Un parc social concentré sur Niort, mais dont le développement récent concerne aussi la périphérie</u>
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 mentionnée au même article L. 445-1 pour la durée de la convention. L'autorisation de vendre 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 SEMIE 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 niortais en matière de foncier, en lien avec les communes : Un examen des friches foncière et bâti, évaluée selon le degré de portes, unités 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 PLUI-D. Face à l'enjeu de poursuivre 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 SEMIE. 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 réallocation 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 localisés 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 à la soumission du représentant de l'Etat.	<u>Une tension de la demande plus accentuée dans les communes du cœur d'agglomération (Hors Niort) et pour les grands ménages</u>
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 fait l'objet d'une attribution. 4 communes du cœur d'agglomération concentrent près de 90% de la demande. Aiffres, Chauray, Echiré 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, 4,8). La tension est un peu plus marquée sur certaines communes du cœur d'agglomération hors Niort, Aiffres et Chauray 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. Si les 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 localisés 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 SEMIE n'exclut pas la possibilité de céder certaines opérations à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré. Ces décisions feront l'objet préliminaire d'une soumission à son Conseil d'Administration.	
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 acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin.		<u>Un besoin de diversification typologique</u>
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.		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 T3 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/T2 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, individuels superposés.)
CCH L443-11	Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts localisés 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.	Des fiches internes seront établies afin de critériser et de qualifier les populations éligibles à l'accession sociale.	

Dispositions applicables au patrimoine (Hors logement foyer)	CCH L443-11	Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : 1) A toute personne physique remplissant les conditions, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ; 2) A une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales. 3) A toute autre personne physique. 4) toute personne morale de droit privé.					
	CCH L443-11	Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans.					
	CCH L443-11	La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant, ou occupé lorsque le logement est occupé.					
	CCH L443-11	Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'Etat.					
	CCH L443-11	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, vendre des logements vacants à toute personne physique ou morale.					
	CCH L443-11	Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même ensemble immobilier, vacants ou occupés et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité.					
	CCH L443-12	Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus, l'organisme vend, par ordre de priorité défini, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche.	Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.				
	CCH L443-12-1	L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.					
	CCH L443-12-1	L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition.	Devoir de conseil et dispositions de l'acte de vente.				
	CCH L443-12-1	Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur au prix de mise en vente fixé et qu'il le loue dans les cinq ans, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative. A peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations.					
CCH L443-13	En cas de cession d'un élément de patrimoine immobilier, la fraction correspondante des emprunts contractés auquel appartient le bien vendu devient immédiatement exigible.						
CCH L443-13	Toutefois, l'organisme d'habitations à loyer modéré peut continuer à rembourser selon l'échéancier initialement prévu les prêts sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis l'obtention du prêt. L'organisme doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie.	Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.					
CCH L443-13	Dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par des collectivités territoriales, sauf opposition des créanciers ou des garants.						
Dispositions applicables au patrimoine (Hors logement foyer)							

Une diversification en termes de produits à poursuivre

Le PLAI représente 20% des mises en service récentes 2014 à 2019. Cela représente 206 logements produits en PLAI entre 2014 et 2020, (contre 324 en PLUS) et 209, dont 165 pour la résidence habitat jeunes, sont en projet en 2021 (53 en PLUS). En 2020, l'agglomération du Niortais finance la production en logements sociaux à hauteur de 1 864 886 €, dont 830 400 € sont affectés à la production de PLUS et PLAI et 835 000 € au volet foncier. Entre 2016 et 2020 et elle a financé en moyenne le logement social à hauteur de 2 340 000 € par an et le volet foncier représente une part de plus en plus importante. Un règlement financier communautaire qui favorise le PLAI et la diversification typologique. Face à l'enjeu de poursuivre la diversification du parc social, quelle stratégie de développement de l'offre sur le territoire dans les 6 années à venir ? (En type de produit PLAI / PLUS / PLS et en typologie)

Production de logements spécifiques :

Une stabilisation du nombre de jeunes. 3000 étudiants actuellement avec un objectif de 5000 étudiants à horizon 2028-2030. Des besoins en logement qui vont donc s'intensifier, une recherche de logement de qualité offrant des prestations, une demande de meublés (apprentis), de colocation et un besoin de souplesse pour les alternants jeunes actifs. Des dispositifs spécifiques proposés aux jeunes de 16 à 30 ans, 2 résidences habitat jeunes qui ne répondent plus aux attentes un jeune sur 2 à moins de 600€ par mois pour vivre. 3 résidences pour les étudiants. L'intermédiation locative, une tendance à l'accroissement de la demande, principalement dans le centre-ville de Niort. La bourse au logement privé : 50 propriétaires / 100 logements : une demande de jeunes apprentis satisfaites. Les projets : La construction à Niort d'une nouvelle résidence habitat jeunes collective, 165 logements, soit 185 places pour remplacer les 2 existantes vétustes. Le développement d'une offre de logements dans les communes hors Niort, dans le parc privé. Parc communal. Etude ASI : la question du logement étudiant, un enjeu fort pour le territoire et un levier puissant pour la redynamisation du centre-ville. Enjeux de poursuite à améliorer les réponses apportées aux besoins des jeunes, y compris les étudiants.

Un vieillissement de la population qui va se poursuivre.

Un vieillissement de la population plus fort qu'en moyenne en France. Les projections : + 3700 personnes de 75 ans et plus sur le territoire d'ici 2027. L'adaptation à la perte d'autonomie des logements privés PIG-OPAH : 200 logements adaptés en 2013 / 2020, un objectif de 260 pour 2018 / 2022. Le développement de produits spécifiques dédiés, logements locatifs individuels groupés avec espace commun, Niort, Mauzé-sur-le-Mignon, Fors... Les structures d'hébergement 1347 places en Ehpad : 337 places en foyer logement, 286 places pour adultes handicapés. Un schéma départemental de l'autonomie 2015 / 2020 : 4 axes stratégiques, 12 fiches d'action. Enjeu de développement de produits répondant aux besoins des seniors tant en formes urbaines qu'en localisation, prix... offrant du lien social. Etude ASI : à l'accession et en location, des demandes en rupture, voir insatisfaites : Les seniors, un enjeu de réponse aux besoins, à leur croissance et à leur diversité une diversité de produits qui permettra une graduation des réponses en termes de forme urbaine et de densité. En face des constats, les questions. Face à l'enjeu de poursuivre la diversification du parc social, quelle stratégie de développement de l'offre sur le territoire dans les 6 années à venir avez-vous ? Logements familiaux, logements dédiés. Exemple résidence senior, résidence jeunes. Avez-vous des filiales dédiées, des perspectives de développement ?

Les objectifs du SCOT 2022-2040 : + 800 habitants en moyenne par an.

CA du Niortais : Un territoire attractif, durable et équilibré à un territoire perçu comme apaisé qui s'identifie à la douceur de vivre. (Etude ASI). La structuration du territoire : le cœur d'agglomération, 6 communes dont Niort. Les communes d'équilibre, 8 communes. Les communes de proximité, 26 communes. Des objectifs en matière de démographie, de logement social et de réhabilitation : 16000 habitants, 800

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 locatif.
CCH L443-13	Au moins 50 % du produit venant des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixé 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.
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 (Soit la CUS). 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 réinvesties.
CCH L443-13	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.
CCH L443-14	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.
CCH L443-14-2	L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété 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 qu'il 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.
CCH L443-15	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 autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat.
CCH L443-15-1	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.
CCH L443-15-1-1	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.
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.
CCH L443-15-4	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.
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.

Entre dans le cadre du projet stratégique de la société. Le produit des surplus de vente du patrimoine servira à porter et financer de nouvelles opérations en réponse aux enjeux du territoire. Un rapport annuel sera établi pour rendre compte de l'état des ventes, de leur surplus et de la réaffectation des fonds pour monter des opérations en production de logements sociaux dans les objectifs et proportions fixées.
Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.
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.
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.

logements neufs de densité et de réhabilitation : + 1000 habitants, au 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.
<u>Définition d'espaces de marché de l'immobilier bien distincts.</u>
Fait référence au COPIL 1 n°1 du 16 décembre 2020. Je dispose de marché, de l'identifier sur le territoire. Etude stratégique opérationnelle de l'habitat. 7 Segments de marché 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 fréquemment mis à jour en termes de redéfinition d'objectifs et de réadaptation.
<u>La production de logement locatif social dit ordinaire.</u>
Définition : le logement social ordinaire PLUS est destiné à un large public. 55% des ménages français peuvent y prétendre. Familial ou non (personne seule jeunes et âgées). Il peut être de forme et de typologie variée. 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'état et de la ou des collectivités locales. Décote foncière, terre emportée par la collectivité ou ses partenaires EPPF. Exonération de la TF pb pendant 15 ans. Mobiliser le parc existant. Conventionnement AP, NAH. Acquisition, amélioration, bail à réhabilitation. Contrat de mixité sociale ce partenariat liant l'état 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. Prévu pour l'atteinte des objectifs. En cas de refus par les communes, le droit de préemption urbain peut être récupéré par le préfet.

Différé de copropriété	CCH L443-15-5-1	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.	Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.	Différé de copropriété	
	CCH L443-15-5-3	A compter de la vente et jusqu'à la date fixée 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.			
	CCH L433-15-5-4	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.			
	CCH L443-15-5-5	A compter de la vente, et jusqu'à ce qu'il devienne propriétaire de la quote-part des parties communes, l'acquéreur bénéficie d'un droit d'usage réel des parties communes et des équipements communs.			
Logements foyers	CCH L433-15-6	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.	Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.	Logements foyers	
	CCH L433-15-6	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.			
	CCH L433-15-6	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.			
	CCH L433-15-6	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.			
	CCH L433-15-6	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.			
	CCH L433-15-6	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 locatif.			cf. L433-13, les éventuelles cession entrant dans le cadre des présentes dispositions feront l'objet d'un rapport démontrant le réemploi des surplus des sommes au profit d'investissements ci-décrits.
CCH L443-15-7	CCH L443-15-7	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 mairies, 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.	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.	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...)	
	CCH L443-15-7	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.			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 Niort ou hors Niort) ? Quelle compensation sur Niort en matière d'investissement ?

Accession sociale	CCH L443-15-8	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.	Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.	Accession sociale	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 participe ainsi à la revitalisation des centres-villes. Dans le cadre des ORT OPAH-RU et du programme action cœur de ville (DIF restreinte aux ORT). VIR : phase locative puis vente avec valorisation et engagement sur prix de vente. Acquisition / amélioration des îlots 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 DIF et VIR vous semblent-ils intéressants ? Quelles seraient les conditions qui faciliteraient les interventions dans les	
					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, PSLA, 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, PSLA 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 PSLA et un prêt à taux 0	
					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 ? PSLA : 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 décote 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 ?	
Pensionnés de guerre	CCH L443-16	les pensionnés de guerre ayant un taux d'invalidité égal ou supérieur à 50 p. 100 peuvent, s'ils bénéficient de prêts destinés à faciliter l'acquisition ou la construction d'habitations à loyer modéré, obtenir certains avantages dans les conditions fixées en vertu de l'article L. 443-1.	Des fiches internes seront établies afin de critériser et de qualifier les populations éligibles à l'accession sociale.	Pensionnés de guerre		
	CCH L443-17	Les invalides de guerre qui ne peuvent remplir la première condition visée peuvent bénéficier de la législation relative aux habitations à loyer modéré grâce à l'institution d'un fonds spécial ayant pour objet de garantir le remboursement des prêts.				
Intérêts	CCH L443-18	Le taux des intérêts moratoires en cas de retard dans les remboursements dus aux organismes d'habitations à loyer modéré par leurs adhérents ou emprunteurs ne peut dépasser le taux prévu à l'article L. 431-2.	Procédure de cession du patrimoine élaborée en respect des dispositions légales et réglementaires.	Intérêts		
Complément de périmètre législatif						
	CCH L445-1 à 3 / CUS					
	CCH L481-1 à 4 / DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SEM					



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 21 JUNI 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^{er} 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,



Luc DELAGARDE

Un Administrateur,



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,

Veillez 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 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

N/Réf: 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



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,

Veuillez agréer, Monsieur le Président, 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

**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^{er} 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 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 ;

- 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

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^{er} 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. ;

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

- 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.

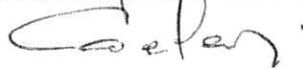
C'est pourquoi, j'ai l'honneur de solliciter de votre haute bienveillance le renouvellement pour une année supplémentaire, du report du dépôt de la Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE de Niort sur le fondement de l'article L445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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

**SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE DE LA
VILLE DE NIORT**

**Société Anonyme à conseil d'administration au capital de 2 372 265 €
Siège social : Hôtel de Ville - 79000 NIORT**

027 080 076 RCS NIORT

**PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 OCTOBRE 2021**

L'an deux mille vingt et un,
Le vingt et un octobre,
A 14 heures 30,

Les administrateurs de la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT se sont réunis en Conseil, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Niortais, 140 Rue des Equarts 79000 NIORT, Salle 2-3, sur convocation du Président, faite conformément aux statuts.

Il résulte du registre de présence qu'à cette réunion :

Sont présents :

- La VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE
- La VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Michel PAILLEY
- La VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Elmano MARTINS
- La VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Bastien MARCHIVE
- La VILLE DE NIORT, représentée par Madame Anne-Lydie LARRIBAU
- La CAISSE FEDERALE CREDIT MUTUEL OCEAN, représentée par Monsieur Eric CHEVALIER
- La MACIF PARTICIPATIONS, représentée par Monsieur Patrick GIRAUD

Sont représentés :

- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE NIORT, représentée par Monsieur Thierry DEVAUTOUR, pouvoir donné à Monsieur Jérôme BALOGE
- La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, représentée par Monsieur Guy MORVAN, pouvoir donné à Monsieur Patrick GIRAUD

Sont absents excusés :

- La VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Thibault HEBRARD
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représentée par Monsieur Paul Arrighi
- La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE, représentée par Monsieur Claude GUIGNARD
- La GROUPAMA CENTRE ATLANTIQUE, représentée par Monsieur Bruno FLEURY

La société GROUPE Y, Commissaire aux Comptes titulaire, dûment convoquée, est présent.

Madame Annick VALETTE, censeur, dûment convoquée, est présente et Madame Anita GUILLERM dûment convoquée, est absente.

Sont également présents :

- Madame Catherine PUCHAULT, responsable comptable de la SEMIE
- Monsieur Nicolas TCHERNIATINE, directeur technique de la SEMIE
- Madame Sophie CANON, RRH de la SEMIE

Le Conseil, réunissant le quorum requis, peut délibérer valablement.

La VILLE DE NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE préside la séance en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Cyril GILLARD remplit les fonctions de secrétaire.

Le Président rappelle que le Conseil est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- ***Examen et arrêté des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2021,***
- ***Proposition d'affectation du résultat de l'exercice,***
- ***Réexamen des conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice clos au 30 Juin 2021,***
- ***Conventions de l'article L. 225-38 du Code de commerce,***
- ***Présentation de l'état des mutualisations SO SPACE / SEMIE au 31 décembre 2020,***
- ***Ajustement du Plan Stratégique de Patrimoine et approbation,***
- ***Modification du règlement de la Commission d'Attribution des Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL),***
- ***Désignation du représentant de la SEMIE auprès de la Commission de conciliation,***
- ***Désignation du représentant de l'organisme auprès des instances de la société de coordination de HACT FRANCE,***
- ***Informations sur l'état d'avancement de l'activité opérationnelle,***
- ***Point d'activité opérationnelle soumis à l'approbation du conseil d'administration,***
- ***Convocation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle,***
- ***Préparation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle et établissement du ou des rapports et du projet de résolutions à présenter aux actionnaires,***
- ***Questions diverses.***

EXAMEN ET ARRÊTÉ DES COMPTES DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

Le Président soumet au Conseil les comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2021 (cf. Annexe 1).

Puis le Président commente ces comptes et fait un exposé sur l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé.

Au cours de l'exercice clos le 30 juin 2021, le chiffre d'affaires s'est élevé à 4 613 341 € contre 4 395 879 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 4,95%.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à 147 881 € contre 31 549 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 368,73%.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 1 817 697 € contre 1 276 896 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 42,35%.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 615 905 € contre 568 195 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 8,40%.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 414 302 € contre 339 785 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 21,93%.

Le montant des charges sociales s'élève à 170 337 € contre 141 007 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 20,80%.

L'effectif salarié moyen s'élève à 8.85 contre 7.87 pour l'exercice précédent.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 1 886 815 € contre 1 950 684 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -3,27%.

Le montant des autres charges s'élève à 7 747 € contre 4 333 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 78,79%.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 4 912 803 € contre 4 280 900 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 14,76%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 951 319 € contre 719 434 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 32,23%.

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du résultat financier de -389 686 € (-474 300 € pour l'exercice précédent), il s'établit à 561 633 € contre 245 134 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 129,11%.

Après prise en compte du résultat exceptionnel de 436 095 € contre 388 935 € pour l'exercice précédent, et de l'impôt sur les sociétés de 17 657 € contre 7 531 € pour l'exercice précédent, le résultat de l'exercice clos le 30 juin 2021 se solde par un bénéfice de 980 071 € contre un bénéfice de 626 538 € pour l'exercice précédent, soit une variation de 56,43%.

Au 30 juin 2021, le total du bilan de la Société s'élevait à 53 429 735 € contre 54 247 412 € pour l'exercice précédent, soit une variation de -1,51%.

Des observations sont échangées et des explications données par le Président.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 980 071,01 €.

Après en avoir délibéré, le Conseil, à l'unanimité, arrête définitivement les comptes de l'exercice clos le 30 juin 2021 faisant apparaître un bénéfice de 980 071 €, et décide de les soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle.

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Ceci rappelé, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle décide d'affecter le résultat de l'exercice 2021 bénéficiaire de **980 071,01 €** au compte de « Report à nouveau » qui passe de **908 407,72 Euros à 1 888 478,73 Euros**, réparti comme suit :

- **Le compte « Report à nouveau » au 1^{er} Juillet 2016 : (-) 478 736.59 €**
(date de l'entrée en vigueur du nouveau règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC)).

- Compte de Report à nouveau Activités agréées :	2 165 396,33 €
(depuis le 1^{er} juillet 2016)	Dont 934 724,55 € de l'affectation 2021
- Compte de Report à nouveau Activités non agréées :	201 818,99 €
	Dont 45 346,46 € de l'affectation 2021
TOTAL :	1 888 478,73 €

Compte tenu de cette proposition d'affectation, les capitaux propres de la Société seraient de **19 006 380 €**.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, adopte cette proposition d'affectation de résultat.

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Le Président déclare qu'au cours de l'exercice écoulé plusieurs conventions ont été autorisées par le Conseil d'Administration en application des dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce. (cf. Annexe 2)

Le Président rappelle au Conseil que les conventions décrites en annexe, dûment autorisées par le Conseil d'Administration au titre d'exercices antérieurs se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé, lesquelles sont décrites en annexe aux présentes.

Après avoir réexaminé les termes et conditions de ces conventions, le Conseil décide, à l'unanimité, de maintenir les autorisations antérieurement données pour l'ensemble des conventions susvisées.

Ces conventions ont été communiquées au Commissaire aux Comptes lorsqu'il a été avisé de la poursuite de leur exécution au cours de l'exercice écoulé, et ce, dans le respect du délai d'un mois suivant la clôture de l'exercice.

PRESENTATION DE L'ETAT DES MUTUALISATIONS SO SPACE / SEMIE

Le Président rappelle que, conformément aux dispositions conventionnelles signées avec la SO SPACE dans le cadre des actions conduites sous forme communes, il est présenté au Conseil d'Administration un état des mutualisations SO SPACE / SEMIE arrêté au 31 décembre 2020 (cf. Annexe 3).

Cet état repose sur les bases contractuelles des conventions cadre de « mutualisation d'achat de prestations, de services, de mise à disposition ou de matériels » signées entre les parties les 10 mars 2016 et 9 mars 2017.

Au titre de l'année civile 2020, il est dressé l'état des mutualisations dans un tableau annexé aux présentes.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, prend acte de cette information.

AJUSTEMENT DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE ET APPROBATION

1 Travaux d'entretien du patrimoine liés au PSP mi 2021/ mi 2022 (Annexe 4)

Le programme de travaux de l'exercice débutant au 1^{er} juillet 2021 et qui sera clôturé au 30 juin 2022 prévoit des interventions dans les opérations suivantes :

Dans leur globalité (PGE + IMMO)

N° progr.	Nom progr.	Nb. Logts	Détail travaux	IMMO	PGE	Montant TTC (TVA 10%)
003	BRIZEAUX (collectifs)	1 23	Imperméabilisation façade Démoussage toitures Rafranchissement des communs Mise en place télérelève Rempl. Portail métal garage normalisé	X X X	X X X	180 521.39
010	LA MENAGERE	17	Rempl. Cables ascenseur	X		15 472.83
023	DIVERS SECTEUR	18	Rempl. Volet battant bois toutes dimensions	X		14 649.76
024	MAISON DE RETRAITE COTEAUX DE RIBRAY	85	Imperméabilisation façade Démoussage de toitures Rempl. Bardage métallique	X X	X X	155 604.31
037	ANCIEN CHAMP DE FOIRE	12	Lavage de façade haute pression		X	12 674.23
038	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	1	Rempl. Portail métal garage normalisé	X		989.00
						379 911.52

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

Dans le détail : en travaux d'IMMO

N° Progr	Nom progr.	Détail travaux d'IMMO	Montant prévisionnel TTC
003	BRIZEAUX 1 (collectifs)	Mise en place télérelève Rempl. Portail métal garage normalisé	57 600.00
010	LA MENAGERE	Rempl. Cables ascenseur	15 472.83
023	DIVERS SECTEUR	Rempl. Volet battant bois toutes dimensions	14 649.76
024	MAISON DE RETRAITE COTEAUX DE RIBRAY	Rempl. Bardage métallique	32 502.10
038	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	Rempl. Portail métal garage normalisé	989.00
TOTAL TTC			121 213.69

Dans le détail : en travaux de Gros Entretien

N° Progr	Nom progr.	Détail travaux de GROS ENTRETIEN	Montant prévisionnel TTC
003	BRIZEAUX 1 (collectifs)	Imperméabilisation façade Démoussage toitures Rafranchissement des communs	122 921.39
024	MAISON DE RETRAITE COTEAUX DE RIBRAY	Imperméabilisation façade Démoussage de toitures	123 102.21

037	ANCIEN CHAMP DE FOIRE	Lavage de façade haute pression	12 674,23
TOTAL TTC			258 697,83

Ce programme de travaux pour l'exercice mi 2021 / mi 2022 est extrait du PSP sur 12 ans, présenté ci-après.

2 PSP : Programme de travaux sur 3 ans (mi 2021 / mi 2024) (Annexe 5)

Cette simulation exclue le programme des Trois Coigneaux (Progr. N°002).

	mi2021/mi2022	mi2022/mi2023	mi2023/mi2024	TOTAL
Gros entretien	258 697,83	1 682 626,20	232 998,20	660 322,23
Immobilisation	121 213,69	245 941,62	116 998,19	484 153,50
TOTAL	379 911,52	414 567,82	349 996,39	1 144 475,73

3 PSP : Programme de travaux sur 12 ans (mi 2021 / mi 2033) (Annexe 6)

Comme présenté lors des conseils d'administration des 19 oct. 2018, 29 juin 2018, 28 juin 2019, et 06 juillet 2020 la SEMIE s'est engagée en fin de chaque exercice comptable, à présenter le Plan Stratégique Patrimonial réactualisé.

Le PSP dans sa version « mi 2021 / mi 2033 » prévoit d'entretenir son patrimoine à hauteur de :

Catégorie	Total entre mi 2021 et mi 2033
Gros Entretien (PGE)	3 568 000,64 €
Immobilisation (changement de composants)	3 079 641,28 €
Cout total d'entretien par catégorie du PSP	6 647 641,92 €

Ce programme de travaux couvre l'ensemble du patrimoine de la SEMIE hormis le programme des Trois Coigneaux (n°002) composé de 28 logts.

Cette version du PSP actualisée, prend en compte les actualisations de prix suite aux différents appels d'offres de travaux lancés en 2020 et 1^{er} semestre 2021 qui sont donc intégrées (via le logiciel CASSIOPAE Habitat – Module entretien patrimonial) sur la base de données.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- **De valider le programme de travaux pour l'exercice mi 2021/mi 2022 tel que présenté ci-dessus**
- **De valider le programme de travaux pour les 3 années qui suivent selon les exercices de mi 2021 à mi 2024 tels que présenté ci-dessus**
- **De valider le PSP sur 12 ans dans sa version mi 2021 / mi 2033**
- **D'autoriser le Directeur Général à lancer les appels d'offres relatifs aux marchés de travaux du PSP mi 2021 / mi 2022 conformément au code de la commande publique**

Le Conseil, après avoir entendu les explications sur l'ajustement du plan stratégique de patrimoine approuvé, à l'unanimité, les différents programmes et PSP visés ci-dessus et autorise le Directeur Général à lancer les appels d'offres relatifs aux marchés publics de travaux du PSP mi 2021.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (Annexe 7)

Dans le contexte de la situation sanitaire d'urgence liée à la Covid, et afin de maintenir les commissions d'attribution des logements et de l'examen de l'occupation des logements (CALEOL), des mesures exceptionnelles ont été prises afin de préserver la santé des Membres de la CALEOL ainsi que des salariés.

C'est pourquoi la SEMIE a mis en place des CALEOL en visio via l'application TEAMS, comme l'autorisait la loi de manière dérogatoire du fait du contexte sanitaire.

En effet, l'ordonnance n° 2020-1507 du 2 décembre 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire a permis de recourir à des CALEOL en visioconférence jusqu'au 30 septembre 2021.

Aujourd'hui, afin de pouvoir continuer à bénéficier de cette possibilité, la SEMIE doit se conformer aux textes en vigueur. L'article L.441-2 (dernier alinéa du III) du Code de la Construction et de l'Habitation prévoit la possibilité d'organiser une CALEOL sous format numérique en réunissant ses membres à distance après accord du représentant de l'Etat dans le département et modification de son règlement intérieur.

C'est la raison pour laquelle nous vous proposons de modifier l'article 9 du règlement intérieur de la CALEOL en ajoutant les dispositions suivantes : « Conformément à l'article L.441-2 (dernier alinéa du III) du Code de la Construction et de l'Habitation il est possible d'organiser une CALEOL sous format numérique en réunissant ses membres à distance après accord du représentant de l'Etat dans le département. Ce cadre réglementaire prévoit que ces commissions d'attributions qui se tiennent de façon dématérialisée doivent s'appuyer sur un outil informatique garantissant « un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, la protection des données personnelles des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique. ».

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise la modification de l'article 9 du règlement intérieur.

DESIGNATION DU REPRESENTANT DE LA SEMIE AUPRES DE LA COMMISSION DE CONCILIATION

La Commission départementale de Conciliation des Deux Sèvres a pour objet de concilier les parties en offrant la possibilité au bailleur et au locataire de rechercher ensemble une solution au conflit qui les oppose sans s'adresser au juge.

C'est une instance paritaire composée de représentants de bailleurs et de locataires nommés par le Préfet.

Madame Nadine COUSIN était jusqu'alors représentante de la SEMIE auprès de la Commission départementale de Conciliation des Deux Sèvres. Dans la mesure où elle ne fait plus partie des effectifs, la Direction Générale de la SEMIE a proposé de nommer Madame Julie DEJAMEAU, Responsable de la Gestion locative de la SEMIE pour la représenter auprès de la Commission.

DESIGNATION DU REPRESENTANT DE L'ORGANISME AUPRES DES INSTANCES DE LA SOCIETE DE COORDINATION DE HACT FRANCE

Il est rappelé que la SEMIE dispose d'un siège de censeur au Conseil d'Administration de HACT France, Société de Coordination.

Ce mandat de Censeur de la SEMIE était détenu par Madame Nadine COUSIN Directrice Administrative et Financière de la SEMIE jusqu'au 13 août 2021.

Il est proposé au Conseil d'Administration de désigner Monsieur Cyril GILLARD pour siéger au Conseil d'Administration d'HACT France en remplacement de Madame Nadine COUSIN.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise la nomination de Monsieur Cyril GILLARD pour siéger au Conseil d'Administration d'HACT France.

INFORMATIONS SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DE L'ACTIVITE OPERATIONNELLE (cf. ANNEXE 8)

Programme 065 : Fief de la Paillée 4 (24 logts)

Le Permis de construire a été déposé le 14 mai 2021 et obtenu le 06 juillet 2021.

Les Appels d'offres de travaux ont été lancés le 04 octobre 2021 et sont parus en presse conformément au code de la commande publique. Les entreprises disposent d'un délai de 35 jours pour répondre à l'appel d'offres.

La durée d'exécution des travaux sera de 21 mois. Le démarrage est programmé entre décembre 2021 et janvier 2022 (sous réserve d'Appel d'Offres fructueux). La réunion d'ouverture des plis de la Commission Appel d'Offres est arrêtée à la date du 15 nov. 2021.

Programmes 059 / 060 / 061 : Fief de la Paillée 1, 2 et 3 (33 logts)

Les programmes de construction de 33 logements se sont achevés en février 2021.

Le site a été inauguré par le Président de la SEMIE / Maire de Niort et le Préfet du Département des Deux Sèvres le 19 mars 2021.

POINT D'ACTIVITE OPERATIONNELLE SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION (cf. ANNEXE 9)

Programme Denfert Rochereau

Avancement opérationnel

Depuis la réponse à l'appel à projet du 29 juin 2019, la collectivité a exprimé privilégier le développement de locaux tertiaires en lieu et place de logements.

Dans ce cadre, la SEMIE a lancé une mission de faisabilité avec l'Atelier du Trait, Maître d'Oeuvre.

La SEMIE se portera acquéreur du tènement foncier avant le 30 juin 2022 (sous réserve de l'équilibre financier du programme). Le programme devra être livré fin 2024, en phase avec le projet global du réaménagement de l'espace public porté par la Ville de Niort.

Bilan prévisionnel des dépenses (tel que mentionné au dossier Fonds Friche – dossier du 15 sept. 2021) :

Intitulé	Montant HT	Montant TTC
TOTAL	3 541 510 €	4 031 703 €

Bilan prévisionnel des recettes / plan de financement (tel que mentionné au dossier Fonds Friche du 15 sept. 2021):

Intitulé	Montant HT	Montant TTC
A/ Cessions (France Service)	959 900 €	1 151 880 €
B/ Loyers (hypothèse : maison de Santé)	1 598 184 €	1 917 821 €
TOTAL	2 558 084 €	3 069 701 €

Déficit d'opération	983 426 €
---------------------	------------------

Le projet présentant un déséquilibre financier, la SEMIE a répondu à un appel à projet lancé par l'Etat : le Fonds Friche. Le montant sollicité est de 983 426 €. La SEMIE a également sollicité une contribution au déficit à l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain).

Des échanges sont en cours avec des professionnels de santé dans l'optique de mettre à bail les deux étages restant afin d'accueillir une Maison de Santé.

Des échanges entre l'Etat, l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), la collectivité sont en cours afin de déterminer les interventions de chacun en compensation du déficit d'opération.

Les retours de commissions Fonds-Friche et ANRU sont respectivement attendus en novembre et décembre 2021, le Conseil d'Administration de l'EPFNA statuera de son côté sur une éventuelle minoration foncière en mars 2022.

La SEMIE doit néanmoins, pour le bon déroulé de l'opération, lancer un Appel d'Offre aux fins de désigner un Maître d'œuvre.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

a/ Sur un plan opérationnel : d'autoriser le Directeur Général à engager les prochaines démarches et notamment :

- Lancer la consultation de maîtrise d'œuvre nécessaire au développement de ce programme.
- Lancer toute demandes d'agrément ou de subvention auprès des services de l'Etat (DDT79).

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, autorise le Directeur Général à engager les prochaines démarches et notamment :

- Lancer la consultation de maîtrise d'œuvre nécessaire au développement de ce programme.
- Lancer toute demandes d'agrément ou de subvention auprès des services de l'Etat (DDT79).

Programme 063 : Melioris / Les Allées de la Verrerie (24 logements)

Le Permis d'aménager a été déposé le 28 janvier 2021 et a été obtenu le 18 aout 2021. Les travaux de viabilisation seront engagés au 1^{er} semestre 2022.

L'opération globale totalise 6910 m² de surface brute en 12 lots + 1 macro-lot.

Le projet global se répartit entre une opération destinée aux besoins de Melioris le Grand Feu (24 logements) et une opération de logements pour la SEMIE en cours de définition et viabilisation économique.

Concernant le projet Melioris le Grand Feu / SEMIE « Les Allées de la Verrerie » (24 logts) répartis entre :

Suivant simulation V3 (au 06 08 2021)		24 logts
	surf plancher	nb logt

PLAI	478 m ²	9
PLUS	245 m ²	5
PLS	314 m ²	10
Salle Commune	121 m ²	1
Total	1158 m ²	24

Il est proposé au Conseil d'Administration :

a/ D'agréer ce programme et d'approuver le plan de financement prévisionnel

b/ Sur un plan opérationnel : d'autoriser le Directeur Général à engager les prochaines démarches et notamment :

- Lancer la consultation de maîtrise d'œuvre nécessaire au développement de ce programme.
- Engager les études opérationnelles et déposer les Permis de construire propres à ce projet.
- Déposer les demandes d'agrément auprès des services de l'Etat (DDT79).

c/ Sur un plan financier d'autoriser le Directeur Général

- à signer avec la Ville de Niort la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH.
- à signer avec la CAN la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH.
- à signer avec la DDT 79 la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre des PLAI.
- à signer avec la CAN les garanties d'emprunt des prêts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation / Banque des Territoires.
- à signer avec la Caisses des Dépôts et Consignations les différents prêts.

d/ Sur un plan administratif

- à signer une convention de gestion entre la SEMIE, maître d'ouvrage et propriétaire de l'ensemble immobilier et l'association Mélioris / Le Grand Feu, future gestionnaire, sur une durée minimale au moins identique à l'emprunt.

Monsieur Patrick GIRAUD s'abstenant, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des autres membres, agrée le programme, approuve le plan de financement et autorise le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches détaillées ci-dessus.

Programme 064 : Colline St André / Action Cœur de Ville (10 logts)

Les différents permis de construire ont été déposés le 04 juin 2021, ont reçu l'approbation de l'architecte des bâtiments de France (ABF) et ont tous été obtenus le 03 août 2021.

Les AO travaux sont en cours de préparation. Le démarrage prévisionnel des travaux est programmé début 2022.

Les signatures d'actes se feront après la purge du délai de recours des tiers (en novembre 2021).

Le Conseil d'Administration de la SEMIE, en sa séance du 16 octobre 2020 a agréé le programme.

Est porté à connaissance la mise à jour du plan de financement, suivant les nouvelles modalités d'Action Logement Services qui apporte un soutien financier plus important qu'initialement prévu. Il met également à jour le prévisionnel de dépenses, avec une estimation de travaux de niveau APD / AO travaux.

Bilan prévisionnel des dépenses

INTITULE	%	En € HT	Rappel 07/20
FONCIER			
Sous total foncier	12.11%	180 300	179 982
TRAVAUX			
Sous total travaux	74.14%	1 104 233	1 006 989
HONORAIRES			
Sous total honoraires	11.25%	156 942	149 430
DIVERS			
Sous total Divers	4.84%	57 546	57 117
TOTAL GENERAL	100%	1 499 021	1 393 518

Montant TTC, avec taux de TVA 5.5% dans le cadre du dispositif Action cœur de Ville = **1 581 467 €**

Il est proposé au Conseil d'Administration, sous réserve d'un compte de résultat équilibré :

a/ D'agréer ce programme et d'approuver le plan de financement.

b/ D'autoriser le Directeur Général :

- à souscrire auprès d'Action Logement Service le prêt détaillé en annexe
- à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations le prêt PLUS détaillé en annexe.
- à signer avec la Ville de Niort la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH.
- à signer avec la CAN la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH.
- à signer avec la DDT 79 la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération d'acquisition amélioration.
- à signer avec Action Logements Service la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville (subvention de 1300 € / m² x 70 % = 910 €), soit 910 € x 519.34 m² de SP = 472 599.40 €
- à signer avec la communauté d'agglomération du niortais (CAN) les garanties d'emprunts à intervenir (emprunt garanti à 100% par la Communauté d'agglomération).

c/ D'autoriser le Directeur Général à acquérir les ensembles bâtis d'assiette du programme suivant les montants négociés avec les propriétaires vendeurs, dont les montants sont précisés ci-après, et à signer les actes de vente définitifs, sous les conditions suspensives détaillées ci-après :

- 7 rue Mère Dieu – 79000 Niort : 27 000 € net vendeur
- 34 rue Saint Gelais – 79000 Niort : 40 000 € net vendeur
- 107 rue Saint Gelais – 79000 Niort : 18 000 € net vendeur
- 57 A, 57 B rue Basse et 4 rue Crémeau : 91 000 € net vendeur

⇒ Représentant un total d'acquisition de 176 000 € (hors frais de notaires)

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, agréé le programme, approuve le plan de financement et autorise le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches détaillées ci-dessus.

Programme 066 : RHJ (165 logts)

La SEMIE a procédé au lancement des différentes procédures et notamment le concours de Maitrise d'œuvre. Un jury de concours a été formé spécialement pour cette opération et s'est réuni à 2 reprises aux dates suivantes :

- 1^{er} jury de concours le 24 novembre 2020 permettant de prendre connaissance de l'ensemble des candidatures (100 architectes ont répondu)
- 2^{ème} jury de concours le 18 mars 2021, permettant au jury de désigner un lauréat parmi trois groupements sélectionnés.

A cette suite, la SEMIE est entrée en négociation avec le lauréat.

La CAO de la SEMIE s'est réunie le 21 juin 2021 et a attribué le marché au groupement de MOE, représenté par l'agence Marjan Hessamfar Joe Verons (MHJV), Agence d'architecture bordelaise mandataire, accompagnée des bureaux d'études niortais ACE (BET fluide) et ATES (BET structure).

La SEMIE a déposé un dossier de demande d'agrément le 28 juin 2021 ; la DDT 79 a délivré l'agrément le 08 août 2021 sur la base de 165 PLAI avec bonus.

La SEMIE échange avec le groupement de MOE sur le projet de niveau ESQ / APS et envisage de déposer un Permis de construire le 17 déc. 2021.

Les AO travaux seront lancés au 1^{er} semestre 2022 (sous réserve de l'obtention du Permis de construire et des financements nécessaires au projet).

Enfin, sur un plan foncier, la Ville de Niort a officialisé de céder le terrain d'assiette à l'euro symbolique. Une délibération a été prise en ce sens en séance du Conseil Municipal du 20 septembre 2021.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

a/ D'agréer ce programme et d'approuver le plan de financement prévisionnel

b/ Sur un plan financier d'autoriser le Directeur Général

- à souscrire auprès d'Action Logements Service le prêt détaillé en annexe
- de la Caisse des Dépôts et Consignations le prêt détaillé en annexe.
- à signer avec la CAN la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH au titre de l'opération RHJ
- à signer avec la Région Nouvelle Aquitaine la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération RHJ
- à signer avec la CAF 79 la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération RHJ.
- à signer avec Action Logement Services la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération RHJ.
- à signer avec la DDT 79 la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre de l'opération RHJ
- à signer avec la communauté d'agglomération du niortais (CAN) les garanties d'emprunts à intervenir (emprunt garanti à 100% par la Communauté d'agglomération)

c/ D'autoriser le Directeur Général à acquérir le terrain d'assiette destiné à accueillir la Résidence Habitat Jeunes, et à signer l'acte de vente définitif (parcelle cadastrale référencée DN 344), situé :

- 24 boulevard de l'Atlantique – 79000 Niort

d/ Sur un plan administratif

- à signer une convention de gestion entre la SEMIE, maître d'ouvrage et propriétaire de l'ensemble immobilier et l'association L'Escale, future gestionnaire, sur une durée maximale de 6 ans renouvelable tacitement par termes de trois ans, résiliable le cas échéant sur le non-respect des termes de la convention.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, agréé le programme, approuve le plan de financement et autorise le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches détaillées ci-dessus.

Programme 067 : Les Garennes à Echiré (10 logts)

Le PC a été obtenu le 04 août 2021. Les appels d'offres travaux sont en cours de préparation et devraient être lancés en novembre 2021.

L'acquisition de l'ensemble foncier (lots 139 et 140) est programmée en novembre 2021.

Le dossier de demande d'agrément auprès des services de l'Etat (DDT79) est en cours d'instruction.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

a/ D'agréer ce programme et d'approuver le plan de financement :

b/ D'autoriser le Directeur Général :

- à souscrire auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations les différents prêts détaillés en annexe.
- à souscrire auprès du groupe Action Logements Service un Prêt détaillé en annexe.
- à signer avec la Commune d'Echiré la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH.
- à signer avec la communauté d'agglomération du niortais (CAN) la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du PLH.
- à signer avec la communauté d'agglomération du niortais (CAN) les garanties d'emprunts à intervenir (emprunt garanti à 100% par la Communauté d'agglomération).
- à signer avec l'Etat la convention à passer en contrepartie des subventions octroyées au titre du Fonds Friche, de l'opération « Les Garennes ».

c/ D'autoriser le Directeur Général à acquérir les ensembles bâtis d'assiette du programme suivant le montant négocié avec les propriétaires vendeurs, dont les montants sont précisés ci-après, et à signer l'acte de vente, sous les conditions suspensives détaillées ci-après puis les actes de vente :

- 53 rue des Garennes à Echiré (parcelles cadastrales n°139 et 140) : 240 000 € net vendeur (hors frais de notaires)

La vente ci-dessus désignée est sous réserves des conditions suspensives suivantes :

- Obtention des financements

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité agréé le programme, approuve le plan de financement et autorise le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches détaillées ci-dessus.

Programme 0360 : Les Terrasses de Ribray (10 logts)

L'acte de vente entre la Ville de Niort et la SEMIE a été signé le 02 août 2021.

Le Permis de construire a été obtenu le 06 novembre 2019, le délai de recours des tiers est désormais purgé, et les marchés de travaux ont été attribués lors de différentes Commissions d'Appel d'Offres (les 25 février 2021 puis 21 juin 2021).

Les travaux sont actuellement en cours (phase désamiantage puis démolition), le suivi de chantier est assuré par le mandataire du groupement de MOE (agence Architectes Associés). Le Contrôle technique est assuré par SOCOTEC et la mission de SPS est assurée par Alpes Contrôle.

L'ensemble immobilier sera livré fin mars 2023.

Commercialisation et programmation

La programmation du projet a été entièrement revue en recherche d'optimisation des surfaces commercialisées, en grevant les surfaces des parties communes au profit de parties privatives, en affectant un garage à un appartement du rez-de-chaussée, enfin, en groupant

deux logements exigus en un grand duplex. De plus désormais il est proposé de réaliser des garages fermés avec combles aménageables, accessible par une échelle. Le projet est désormais composé de 9 logements. La commercialisation est assurée par l'agence de l'Orangerie et par la SEMIE en direct.

Financier

Le bilan d'opération (basé sur le montant des travaux suivant attribution) est le suivant :

	%	En € TTC
TOTAL GENERAL	100%	3 341 116

Le cout d'opération et son plan de financement présentés en séance du 18 décembre 2018, ratifié et approuvé par la séance du 07 février 2019 a évolué. En effet, la SEMIE a lancé l'AO (Appel d'Offres) de travaux, a attribué les marchés et les couts initialement présentés en 2018 étaient basés sur une programmation de niveau FAISA, les couts sont désormais de AMT. De plus désormais il est proposé de réaliser des garages fermés avec combles aménageables, accessible par une échelle. Il en résulte un cout d'opération qui passe à 3 341 116 TTC.

La grille de Prix de cession de chaque logement TTC (comprenant la part commercialisation) s'établit entre 249 600 € pour le moins cher et 518 400 € pour le plus cher, pour un total de 3 661 000 €.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

a/ D'approuver le nouveau bilan d'opération et la grille de prix de cession de logement de ce programme actualisé.

b/ D'autoriser le Directeur Général à signer les actes de cession des logements (contrats de réservation dans le cadre de la VEFA) entre les réservataires et la SEMIE (frais notariés à la charge de l'acquéreur).

c/ D'autoriser le Directeur Général à souscrire une garantie financière d'achèvement et/ou tout autre garantie bancaire liée au financement de l'opération.

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, approuve le nouveau bilan d'opération et la grille de prix de cession de logement dudit programme et autorise le Directeur Général à effectuer l'ensemble des démarches détaillées ci-dessus.

ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Après avoir examiné la situation des mandats des administrateurs et des Commissaires aux Comptes, le Conseil prend acte qu'aucun de ces mandats n'est arrivé à expiration.

CONVOCAION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

Après en avoir délibéré, le Conseil décide, à l'unanimité, de convoquer l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle pour le **vendredi 10 décembre 2021 à 15 heures 30, dans la salle de réunion de la SEMIE au 10 rue Victor Schoelcher à 79000 NIORT**, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Rapport de gestion du Conseil d'Administration,**
- **Rapport sur le gouvernement d'entreprise établi par le Conseil d'Administration,**

- *Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,*
- *Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 juin 2021 et quitus aux administrateurs,*
- *Affectation du résultat de l'exercice,*
- *Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce et approbation desdites conventions,*
- *Questions diverses,*
- *Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.*

RAPPORTS - PROJETS DE RÉSOLUTIONS

Le Conseil arrête les termes du rapport de gestion et du rapport sur le gouvernement d'entreprise qui seront présentés à l'Assemblée Générale.

Le Conseil arrête ensuite le texte des résolutions qui seront proposées au vote des actionnaires.

QUESTIONS DIVERSES

Augmentation des loyers au 1^{er} janvier 2022 :

La direction propose au Conseil d'Administration de la SEMIE d'appliquer une augmentation des loyers au 1^{er} Janvier 2022 de 0.42 % sur l'ensemble de son patrimoine géré, conformément à l'évolution de l'indice IRL (Indice de Référence des Loyers base 2^{ème} trimestre).

Le Conseil d'Administration, à l'unanimité, adopte cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et un Administrateur au moins.

La VILLE DE NIORT
Président du Conseil d'Administration



Monsieur Bastien MARCHIVE
Administrateur



HITIC

habitat & territoires conseil

Alice Cetto, manager
Guymette Renaudin, consultante
Andréanne Dujoux, consultante



Plan Stratégique de Patrimoine 2021-2030

Rapport PSP : diagnostic et arbitrages

19 AVRIL 2022

01 Contexte et enjeux	p.3
02 Diagnostic stratégique du patrimoine	p.9
Les données de cadrage	
L'attractivité du patrimoine	
La cotation marché	
Les besoins techniques	
Synthèse du diagnostic	
03 Arbitrages patrimoniaux	p.47
Orientations et plans d'actions	
Les grands principes	
Consolidation des arbitrages	
04 Stratégie de développement	p.61
05 Annexes	p.64



Contexte et enjeux

01

Contexte d'élaboration

La SEMIE (Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique) est le bailleur social de la Ville de Niort.

La SEMIE a déposé sa CUS en juin 2021

Un retour de l'Etat sur la CUS fait apparaitre que la SEMIE ne dispose pas de PSP mais d'un Plan d'entretien et que la qualification du parc en termes de service rendu n'est pas suffisante

Parallèlement, l'arrivée d'une nouvelle direction générale s'accompagne de nouvelles ambitions de développement et de vente

Dans ce contexte, la SEMIE souhaite élaborer un **Plan Stratégique de patrimoine, et mettre à jour sa Convention d'utilité Sociale (CUS) en intégrant les nouveaux enjeux en matière de vente et de développement ainsi qu'une qualification actualisée de l'état du service rendu.**

- ⇒ La SEMIE de Niort doit transmettre son projet de CUS actualisée pour décembre pour une signature au 31/12/21
- ⇒ Sur la base d'un PSP approuvé au CA du 21 octobre 2021



Source des illustrations : Semie de Niort - Site internet

Contexte d'élaboration

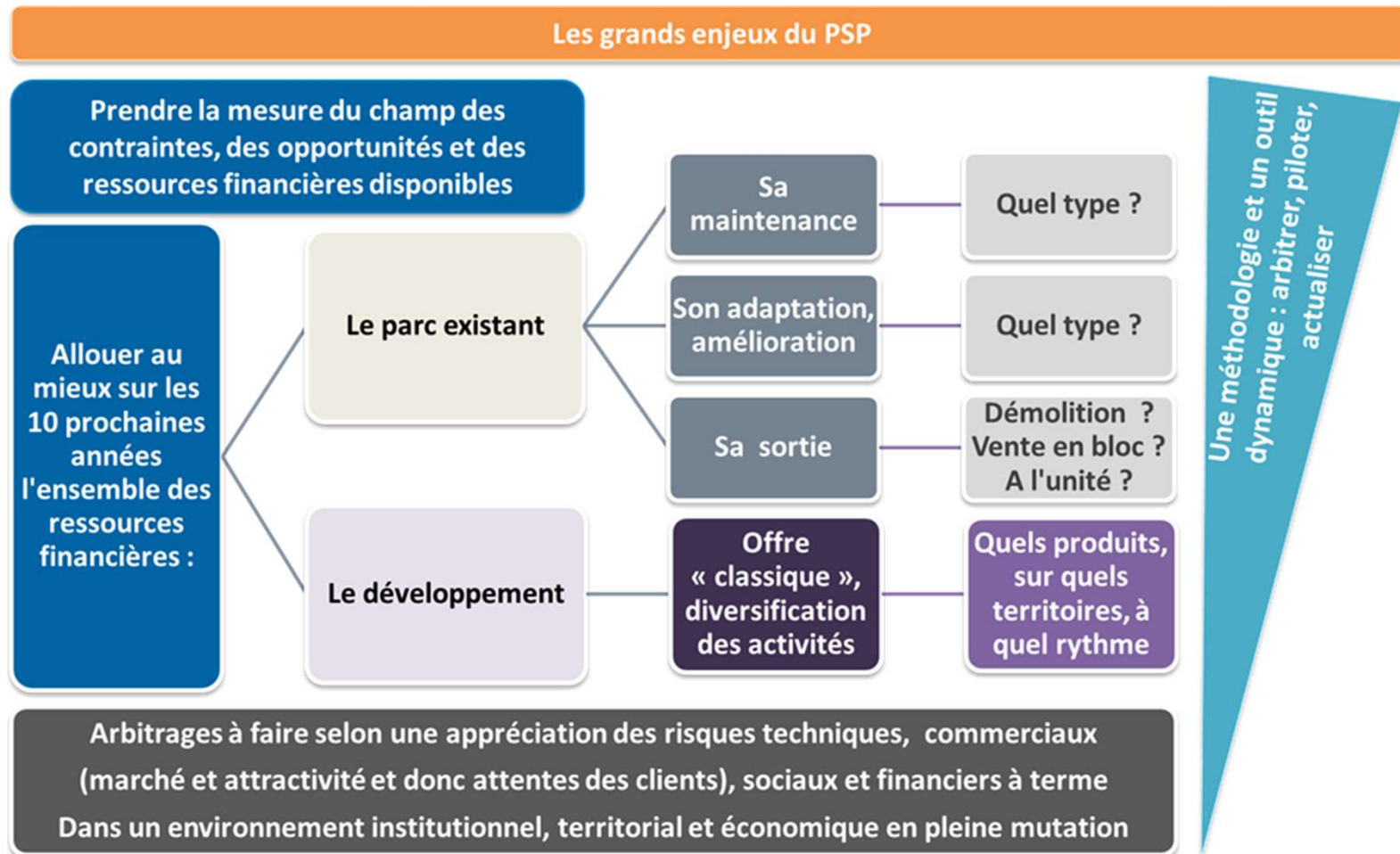
Au vu du délai temps imparti, le PSP devant être finalisé rapidement et la CUS devant être réalisée en parallèle, il est proposé de se concentrer sur les obligations réglementaires et les volets structurants de ces deux démarches :

- Un diagnostic stratégique actualisé sur les volets données de cadrage, attractivité qui servira de base à la qualification de l'état de service rendu dans la CUS et le volet technique
- Un balayage des orientations stratégiques et des **scénarios d'intervention** au groupe
- Une **consolidation des orientations stratégiques** du PSP sur le patrimoine existant d'un point de vue patrimonial et financier **et la formalisation du rapport PSP actualisé**



Ce nouveau PSP doit mener à une **CUS actualisée**, intégrant une nouvelle cotation de la qualité du service rendu (= attractivité du PSP sur les axes environnement urbain, conception et état), et des indicateurs ajustés en matière notamment d'ambitions de développement et de vente, en règle avec les services de l'Etat.

La démarche



Les enjeux du Plan Stratégique de patrimoine

Le PSP : une démarche utile et nécessaire

- **Prendre la mesure du risque patrimonial de l'organisme**
 - ✓ Risque commercial : lié aux tendances des marchés locaux, au positionnement de l'organisme et à l'attractivité relative de son patrimoine
 - ✓ Risque social : un éclairage sur l'occupation sociale et le fonctionnement résidentiel
 - ✓ Risque technique : selon l'état technique et les besoins de travaux identifiés, les enjeux de l'amiante et les problématiques énergétiques
 - ✓ Risque financier : l'organisme peut-il faire face aux besoins d'intervention sur son patrimoine et développer ce dernier à 10 ans ?
- **Arbitrer en toute connaissance de cause**
 - Optimiser l'allocation des ressources de l'organisme au cours des 10 prochaines années
- **Définir une feuille de route claire et partagée pour les équipes**
 - ✓ Une vision partagée de l'état et de la qualité du patrimoine
 - ✓ Une vocation et un plan d'actions clairement définis pour chaque résidence
 - ✓ Une visibilité sur les enjeux, les objectifs et la programmation de la politique patrimoniale de l'organisme
 - ✓ Un outil de suivi et de pilotage pour les dirigeants et les responsables de gestion
- **Disposer d'une base d'échange et de négociation avec les partenaires**
 - ✓ « Un bailleur qui sait où il va »
 - ✓ Un support de communication et de discussion avec les partenaires : Etat, ANRU, collectivités locales, associations de locataires, etc.

Les enjeux du Plan Stratégique de patrimoine

Le PSP s'élabore traditionnellement en **trois grands volets** :

- 1. Le diagnostic consiste à analyser les enjeux qui marquent chacun des groupes immobiliers** existant, à partir d'une appréciation objectivée des besoins de travaux, de sa pertinence technique générale et spécifique, de son attractivité, de son fonctionnement social, de sa performance locative, de sa rentabilité économique.
- 2. La définition des orientations et arbitrages patrimoniaux à 5 et à 10 ans**, pour chacun des groupes immobiliers à partir de la définition des interventions à conduire pour répondre aux enjeux relevés au cours du diagnostic puis d'un processus d'arbitrage des niveaux de priorité avec lesquels engager ces interventions.
- 3. 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 l'organisme et dans un équilibre à trouver entre l'intervention sur le parc existant et la production de nouveaux logements.

Il est issu d'une **démarche qui doit raisonnablement mobiliser les équipes pour que ses conclusions soient partagées et son plan d'action mis en œuvre**. Afin de répondre à cet enjeu avec un souci d'efficacité, un comité restreint de collaborateurs sera mobilisé, composé des directeurs et des responsables de service / d'agence.



Diagnostic stratégique du patrimoine

02

Diagnostic stratégique du patrimoine

Les données de cadrage

L'attractivité du patrimoine

La cotation marché

Les besoins techniques

Synthèse du diagnostic



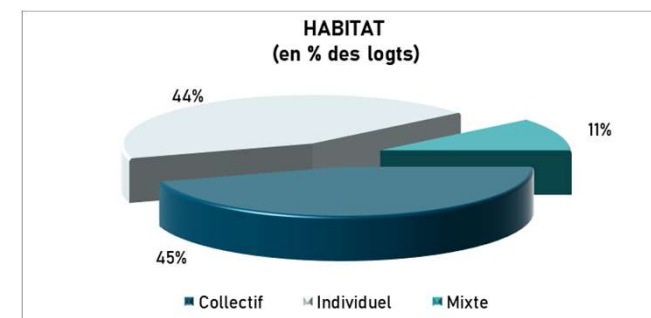
02

Les données de cadrage – Le patrimoine

- Le patrimoine de la SEMIE est quasi exclusivement **concentré sur la Ville de Niort**, à l'exception d'une résidence à **Magné**.
- Le **périmètre d'analyse** du PSP s'arrête au 31/12/2020 et concerne **66 groupes immobiliers**, totalisant **876 logements répartis** comme suit :

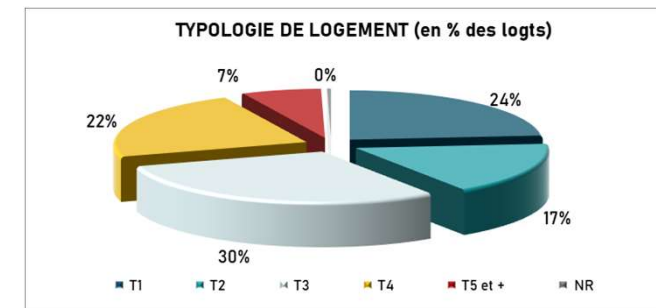
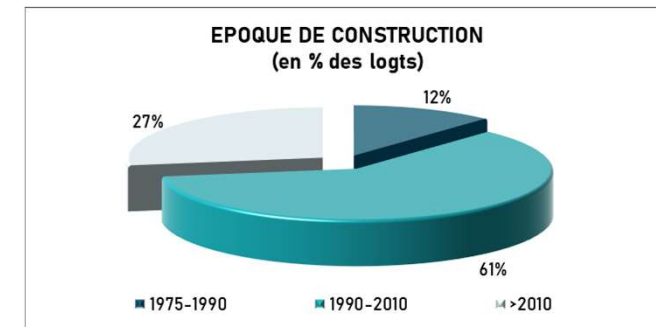
	Résidences	Nb logements
Logements locatifs social	61 résidences dont 2 villages seniors	653 logts
Logements foyers	1 maison de retraite et 1 résidence universitaire	186 logts
Logements non conventionnés	3 résidences en secteur intermédiaire ou privé	37 logts

- Un **patrimoine mixte** composé de 44% de logements individuels, 45% de petits collectifs et quelques groupes mixtes (6, soit 11% du parc)



Les données de cadrage – Le patrimoine

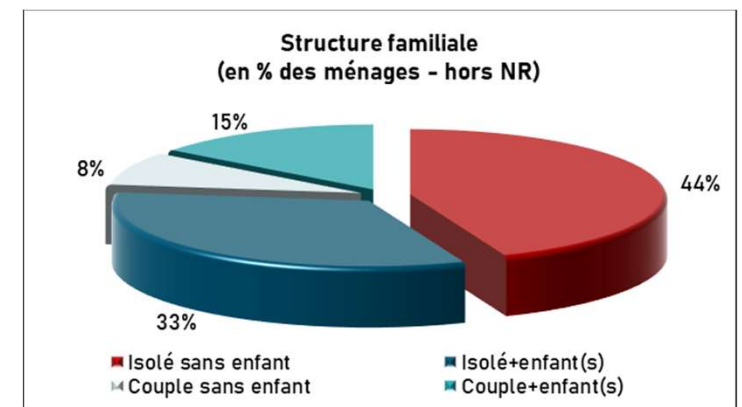
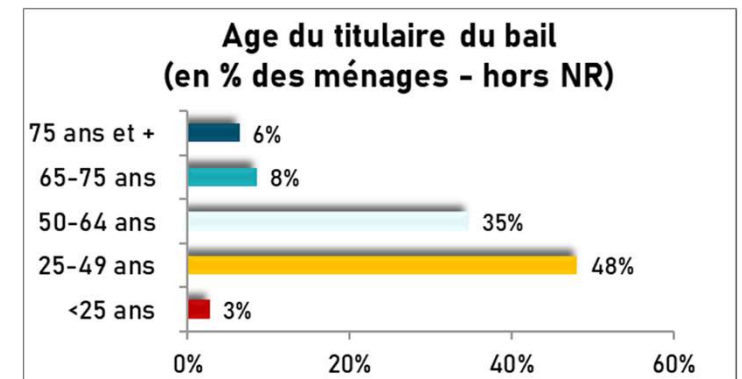
- Un patrimoine particulièrement récent, puisque les premières constructions datent de 1984. 12% du parc construit avant 1990. Une dynamique active de construction avec 27% du parc de moins de 10 ans
- A fin 2020, 16% des logements ont été réhabilités (5 groupes)
- La SEMIE n'a pas de patrimoine en Quartier Politique de la Ville
- Une part de petites typologies importante, liée à la présence dans le périmètre des foyers résidence étudiante et maison de retraite. Hors de ces 2 résidences, on constate, en cohérence avec le parc récent une très grande majorité (69%) de typologies moyennes (T2, T3, T4)



Les données de cadrage – L'occupation sociale

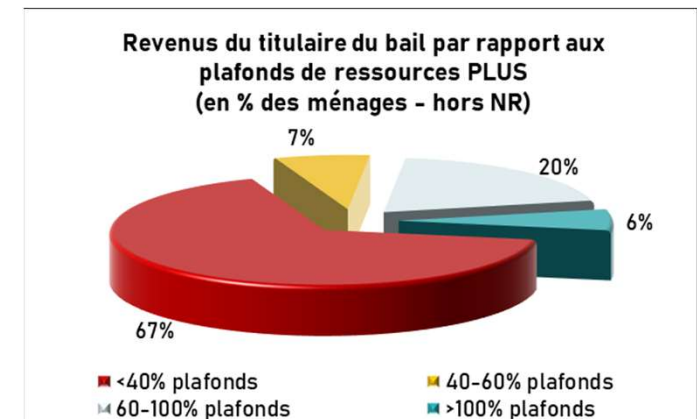
NB : L'analyse de l'occupation sociale est basée sur l'enquête OPS 2020. Certains résultats correspondent à une représentativité de 75% de l'occupation sociale (âge, structure familiale, ressources)

- **Une répartition des âges dans la moyenne du parc social français**
 - ✓ 14% des titulaires ont plus de 65 ans dont 6% ont 75 ans et plus
 - ✓ Une faible représentativité des moins de 25 ans : 3%
 - ✓ Les chiffres du secteur Hlm : 14% de 70 ans et plus et 10% de moins de 30 ans (source : Les Hlm en chiffres 2020)
- **Une forte représentativité des personnes seules**
 - ✓ 44% des ménages sont constitués d'une seule personne
 - ✓ Presque 1/4 des ménages sont des couples dont 15% avec des enfants
 - ✓ 33% de familles monoparentales, un chiffre supérieur au reste du parc HLM français
 - ✓ Les chiffres du secteur Hlm : 39% de personnes seules, 24% de couples avec enfants et 21% de familles monoparentales (source : Les Hlm en chiffres 2020 - USH)



Les données de cadrage – L'occupation sociale

- La grande majorité des ménages ont des ressources inférieures aux plafonds PLAI (=60% du plafond de ressources PLUS)
 - ✓ 3 ménages sur 4 (74%) ont des revenus inférieurs aux plafonds PLAI, dont 67% sous 40% des plafonds PLUS
 - ✓ 6% seulement des ménages ont des revenus supérieurs aux 100% des plafonds
 - ✓ Les chiffres du secteur Hlm : 60% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, 11% des ménages dépassent les plafonds de ressources PLUS (source : *Les Hlm en chiffres 2020 – USH*)



Pour les résidences listées ci-contre, pas de données disponibles sur les ressources, structures familiales et âge (patrimoines non conventionnés et logements foyers)

Code Groupe	Nom de groupe	Lgts	Commentaire
5	BRIZEAUX 3 - FORUM	3	Non conventionné
9	BOULE D'OR	24	Non conventionné
24	MAISON DE RETRAITE RIBRAY	95	Non renseigné
39	LOGEMENT SDIS	10	Non conventionné
51	RES. UNIV. NORON	91	Non renseigné
60	FIEF DE LA PAILLEE 2	11	Non renseigné

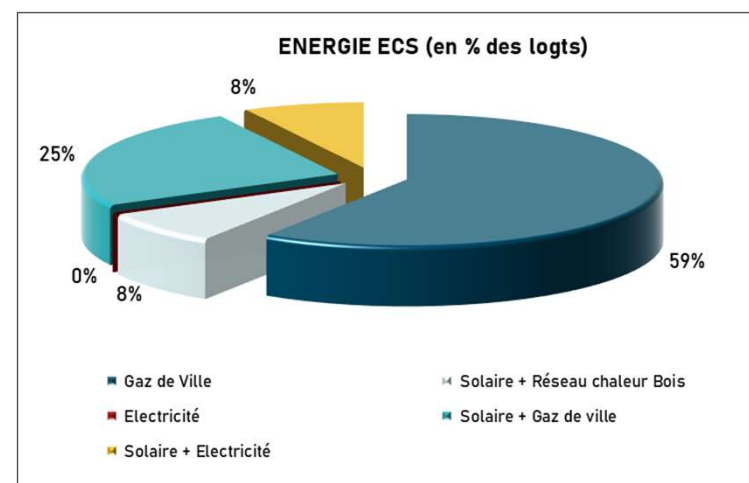
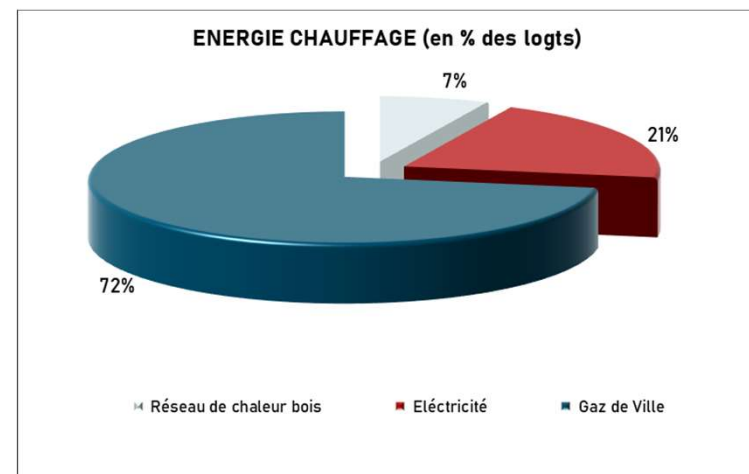
Les données de cadrage – Les enjeux énergétiques

Un patrimoine principalement chauffé au gaz de ville

- 72% des logements chauffés au gaz de ville
- 21% des logements chauffés à l'électricité
- 7% des logements chauffés au réseau de chaleur bois (3 résidences)

Un patrimoine principalement fourni en ECS par du gaz de Ville, un effort important réalisé sur le solaire

- 59% des logements fournis en ECS par du gaz de Ville
- Le reste en combinaison solaire et autre énergie
 - ✓ 25% de mix solaire-gaz
 - ✓ 8% de mix solaire-réseau de chaleur bois
 - ✓ 8% de mix solaire-électricité

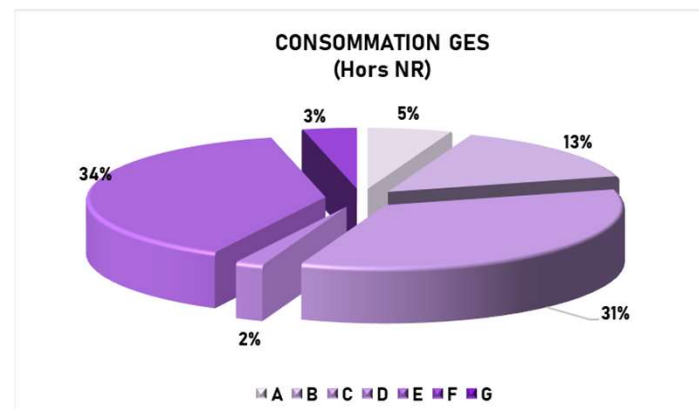
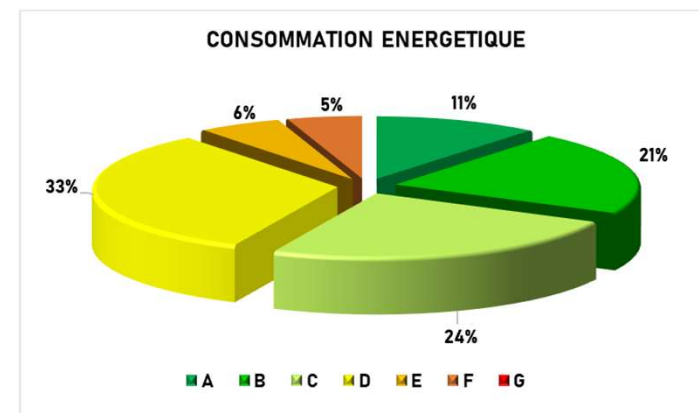


Les données de cadrage – Les enjeux énergétiques

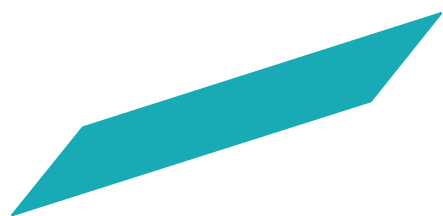
Un parc avec quelques enjeux énergétiques

- Plus de la moitié du patrimoine avec une **bonne étiquette énergétique** (DPE A, B et C) et ne présente pas d'enjeux énergétiques – **56%, 498 logements**
- Plus d'un tiers avec une étiquette moyenne (étiquette DPE D ou E), nécessitant potentiellement de prévoir des travaux d'amélioration thermique – **39%, 334 logements**
- 4% du parc en étiquette DPE F, nécessitant une intervention à court terme (éradication de l'étiquette) – **44 logements au sein de 4 résidences : Brizeaux 4, Les Gardoux, La Mineraie et Bellune**

DPE	Consommation énergétique	GES
A	96	45
B	188	118
C	214	272
D	285	15
E	49	302
F	44	29
NR	0	94
TOTAL	876	876



Diagnostic stratégique du patrimoine



02

Les données de cadrage

L'attractivité du patrimoine

La cotation marché

Les besoins techniques

Synthèse du diagnostic

L'attractivité du patrimoine – Méthodologie

Rappel méthodologique

- L'appréciation de l'attractivité du patrimoine a été établie à la **l'échelle de chaque ensemble immobilier, à partir d'une cotation établie « à dire d'experts »**, par la direction générale et les équipes commerciales, techniques et de gestion locative
- Un périmètre d'étude de **66 groupes immobiliers** pour **876 logements familiaux**
- La **cotation d'attractivité** est établie à partir d'une appréciation de 5 axes d'analyse :
 - ✓ L'environnement urbain
 - ✓ La conception des produits
 - ✓ L'état des produits
 - ✓ Le fonctionnement résidentiel
 - ✓ La commercialité
- **Le système de notation pour chacun des critères va de 1 à 4 :**
 - 1 = Situation problématique constituant un handicap fort en termes d'usage ou de commercialité
 - 2 = Situation peu satisfaisante mais non rédhibitoire en termes d'usage ou de commercialité
 - 3 = Situation satisfaisante
 - 4 = Situation très satisfaisante constituant un atout fort en terme d'usage ou de commercialité

L'attractivité du patrimoine – Méthodologie

Méthodologie de l'attractivité

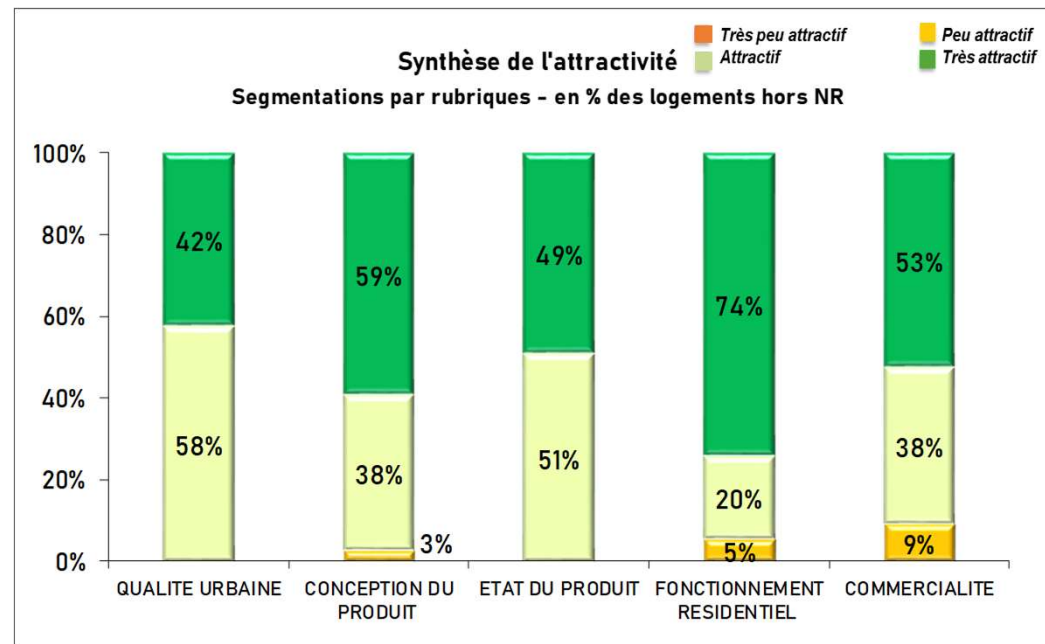
- L'attractivité de chaque bâtiment a été établie en fonction de 5 axes d'analyse, déclinés en 16 critères

Axe	Critères	Description
Environnement Urbain	Qualité de la localisation et de la desserte	Desserte par les transports et degré d'accessibilité à l'emploi et aux services
	Offre de proximité de commerces et services publics	Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage et d'entretien de l'offre de commerces et de services publics
	Qualité de l'environnement et formes urbaines du quartier	Nuisances, qualité architecturale, espaces verts, hauteur des constructions...
	Image du quartier et tranquillité sociale	Tranquillité sociale et sécurité, image et réputation du quartier, argumentaire ou handicap commercial
Conception	Abords et espaces extérieurs	Conception et équipements des espaces extérieurs : abords, circulations, espaces verts, stationnement
	Le bâti	Conception de l'enveloppe bâtie : orientation, forme et architecture, matériaux, isolation
	Les parties communes	Conception et équipement des parties communes, présence d'équipements annexes
	Les logements	Conception des logements et niveau d'équipement et de confort
Etat	Abords et espaces extérieurs	Appréciation de l'état technique général des espaces extérieurs et voiries et réseaux
	Bâti	Appréciation de l'état technique général du bâti (clos couvert, menuiseries...)
	Parties communes	Appréciation de l'état technique général des parties communes (hall d'entrée, escalier, palier, locaux annexes)
	Etat du logement	Appréciation de l'état des équipements sanitaires, équipements électriques, humidité, ventilation des logements, état des sols, murs, plafonds, menuiseries intérieures
Fonctionnement résidentiel	Faits de délinquance et actes de vandalisme	Fréquence et gravité des faits de délinquance et actes de vandalisme commis dans la résidence ou à proximité immédiate (vols, incendies, trafics, drogue, dégradations des parties communes, tags, voitures...)
	Problèmes de voisinage et de comportement	Fréquence et gravité des troubles de voisinage (conflits liés au bruit ou aux usages du bâtiment), plaintes auprès du bailleur, présence de locataires au comportement problématique
Commercialité	Facilité de commercialisation	Difficultés ou facilités perçues lors de la commercialisation en demande externe et mutation
	Positionnement concurrentiel	Appréciation du rapport qualité prix de la résidence et de son positionnement concurrentiel

L'attractivité du patrimoine – Résultats globaux

Résultats : Une attractivité satisfaisante sur l'ensemble des axes

- ✓ Pour chaque rubrique, entre 40% et 75% de logements très attractifs, et plus de 90% d'attractifs : une note moyenne de 3,4
- ✓ Quelques résidences problématiques en termes de conception (3%), de fonctionnement résidentiel (5%) et commercialité



Attractivité	Note moyenne
Urbain	3,27
Conception	3,5
Etat	3,47
Fonctionnement résidentiel	3,54
Commercialité	3,38

L'attractivité du patrimoine – Zoom sur la qualité urbaine

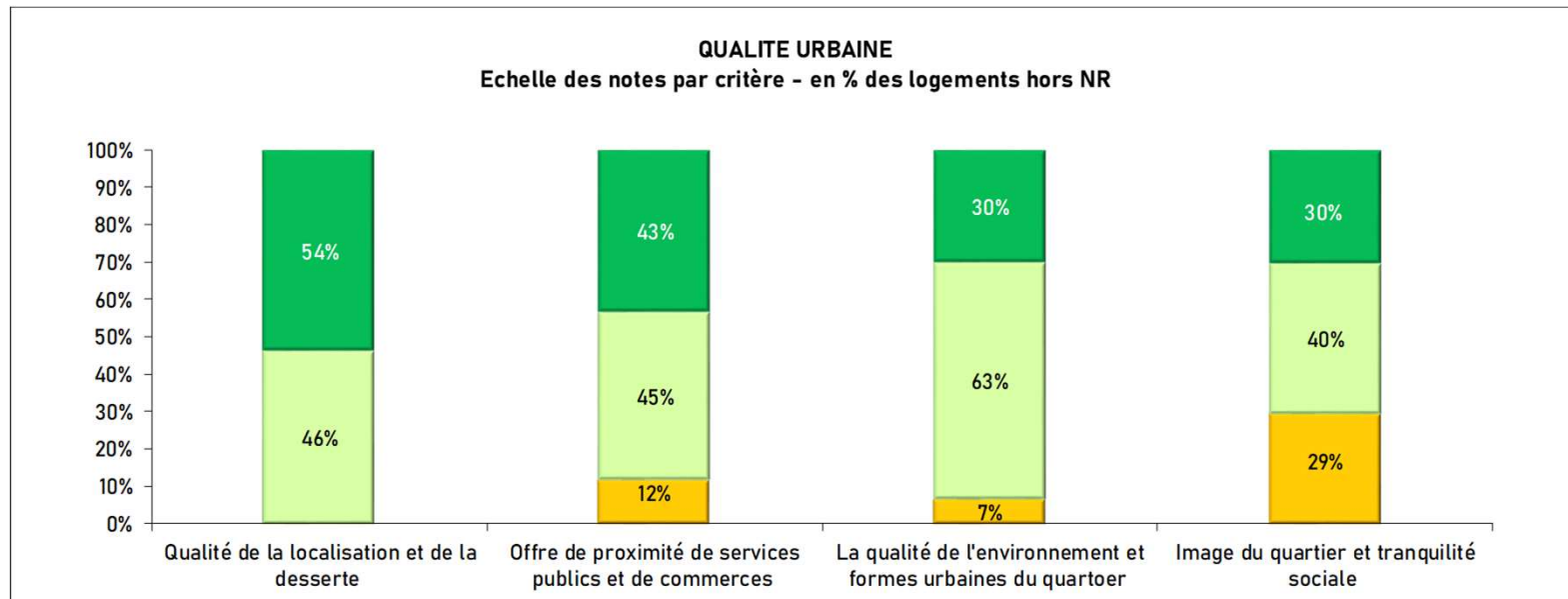
Une relativement bonne attractivité de l'environnement urbain

Les critères les **mieux notés** :

- ✓ La qualité de la localisation (100% de satisfaisant)
- ✓ La qualité de l'environnement urbain et les formes du quartier (93% de satisfaisant)

Les critères légèrement **moins bien notés** :

- ✓ L'image du quartier et la tranquillité sociale, avec 29% de logements notés faiblement
- ✓ L'offre de services et commerces, insuffisante pour 12% des logements



L'attractivité du patrimoine – Zoom sur la qualité urbaine

Liste de résidences

Exemples de groupes les mieux notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Urbain
0007	SYMPHONIE	Niort	24	4
0008	SCHOELCHER	Niort	23	4
0015	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7	4
0019	LES NARDOUZANS	Niort	12	4
21.1	MULTISITES 1_ Rue des Grands Champs	Niort	2	4
21.2	MULTISITES 1_ Rue Rouget de Lisle	Niort	3	4
21.3	MULTISITES 1_ Rue Bela Bartok	Niort	6	4
25.1	MULTISITES 2_ Impasse de la Rapée	Niort	1	4
25.2	MULTISITES 2_ Rue Castel Parc	Niort	8	4
25.3	MULTISITES 2_ Rue des Amourettes	Niort	8	4
25.4	MULTISITES 2_ Rue des 3 Mousquetaires	Niort	2	4

Exemples de groupes les moins bien notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Urbain
3.1	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	18	2,75
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	2,75
0004	BRIZEAUX 2	Niort	32	2,75
0005	BRIZEAUX 3 - FORUM	Niort	3	2,75
0014	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34	2,75
0051	RES. UNIV. NORON	Niort	91	2,75
0054	MAISON DE L'ILE - MAGNE	Magne	4	2,75

L'attractivité du patrimoine – Zoom sur la conception

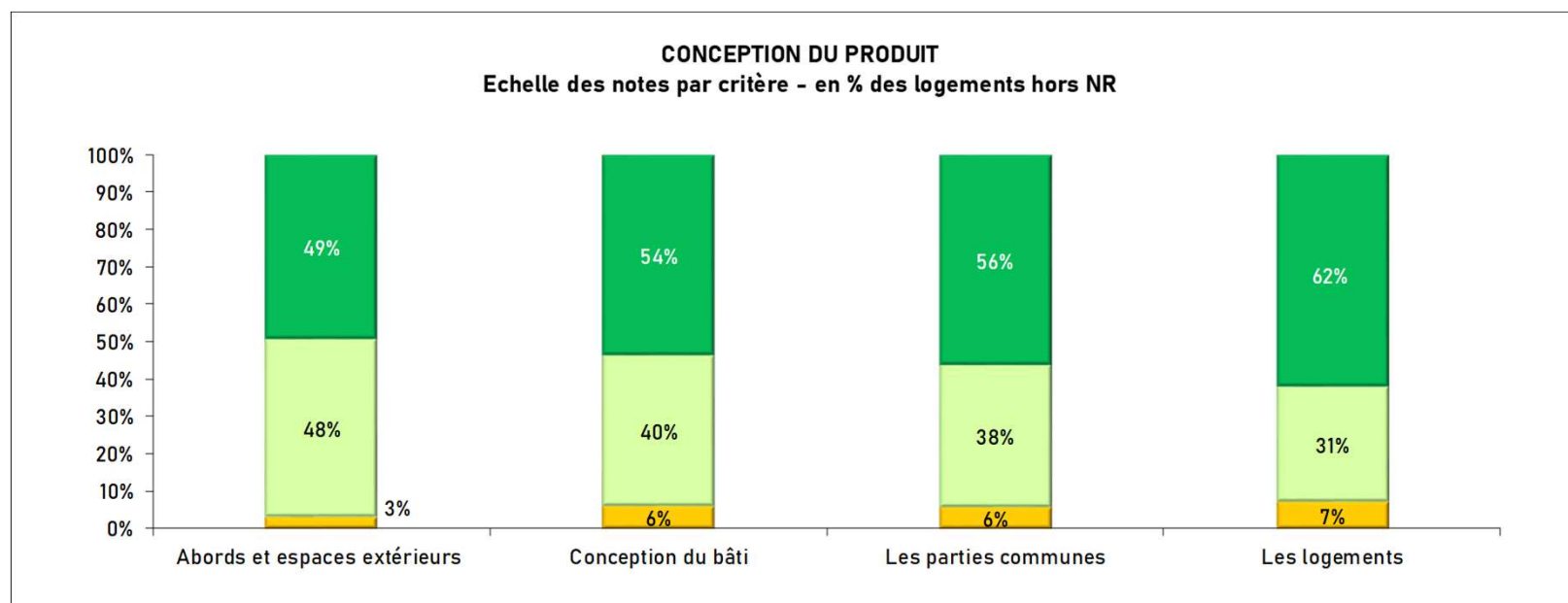
Le critère de conception est bien évalué sur tous les axes pour la très grande majorité des logements

Les critères les **mieux notés** :

- ✓ Entre 50 et 60% des logements sont estimés comme très satisfaisant d'un point de vue conception, sur chacun des axes
- ✓ Tous les critères sont satisfaisants sur la conception

Entre 3 et 7% des logements présentant des problématiques de conception

- ✓ 6% des logements ont une conception médiocre sur le bâti, les parties communes et/ ou l'intérieur des logements



L'attractivité du patrimoine – Zoom sur la conception

Liste de résidences

Exemples de groupes les mieux notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Conception
0007	SYMPHONIE	Niort	24	4
0008	SCHOELCHER	Niort	23	4
0015	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7	4
0019	LES NARDOUZANS	Niort	12	4
21.1	MULTISITES 1_ Rue des Grands Champs	Niort	2	4
21.2	MULTISITES 1_ Rue Rouget de Lisle	Niort	3	4
21.3	MULTISITES 1_ Rue Bela Bartok	Niort	6	4
21.4	MULTISITES 1_ Rue Haroun Tazieff	Niort	7	4
0024	MAISON DE RETRAITE RIBRAY	Niort	95	4
25.1	MULTISITES 2_ Impasse de la Rapée	Niort	1	4
25.2	MULTISITES 2_ Rue Castel Parc	Niort	8	4
25.3	MULTISITES 2_ Rue des Amourettes	Niort	8	4
25.4	MULTISITES 2_ Rue des 3 Mousquetaires	Niort	2	4
0026	LES VERDIERS	Niort	14	4
0027	LA MINERAIE	Niort	17	4
0044	VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	Niort	20	4
0051	RES. UNIV. NORON	Niort	91	4

Exemples de groupes les moins bien notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Conception
0002	3 COIGNEAUX	Niort	28	2,50
0005	BRIZEAUX 3 - FORUM	Niort	3	2,75
0012	COUR ST MARC	Niort	24	2,25
0014	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34	2,75

L'attractivité du patrimoine – Zoom sur l'état

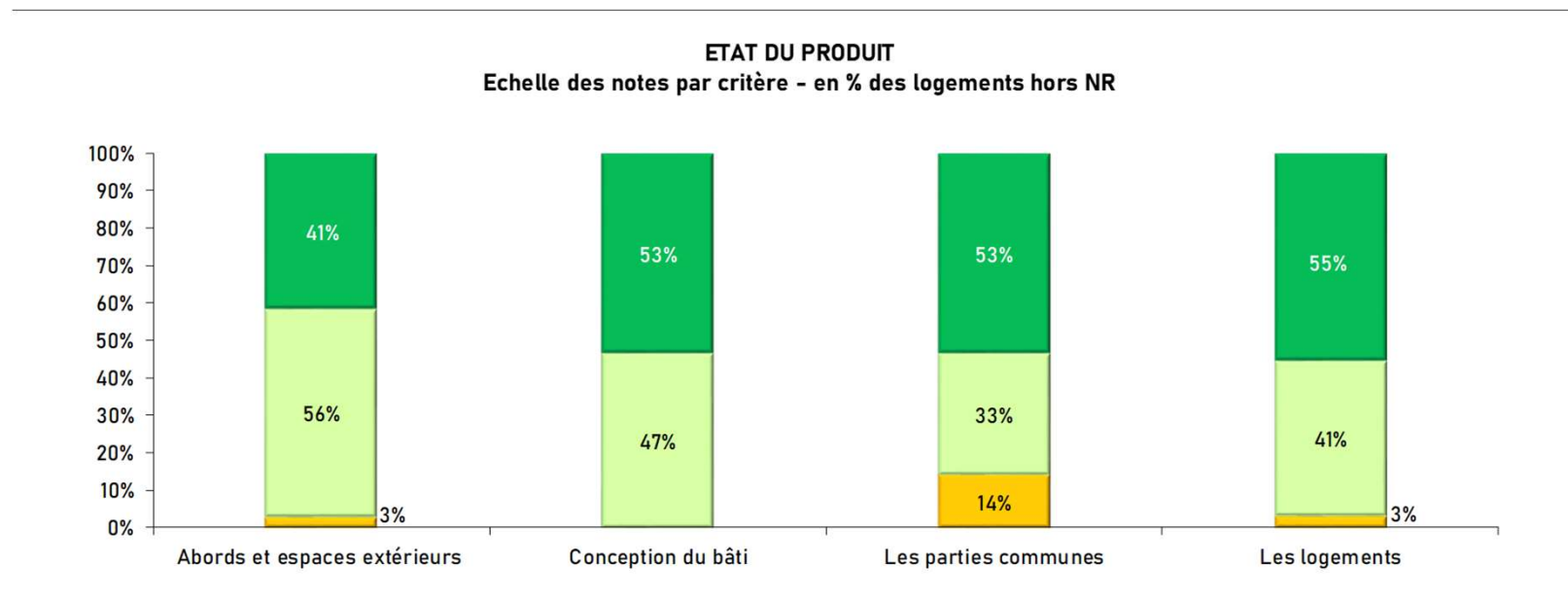
Un très bon critère dans l'ensemble, avec une vigilance à tenir sur les parties communes

Les critères les **mieux notés** :

- ✓ La conception des bâtis (clos couvert, menuiseries)
- ✓ Les espaces extérieurs et les logements attractifs ou très attractifs pour 97% des logements

Le critère le **moins bien noté** :

- ✓ 14% des logements présentent des défauts sur les parties communes, qui restent mineurs cependant



L'attractivité du patrimoine – Zoom sur l'état

Liste de résidences

Exemples de groupes les mieux notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Etat
0007	SYMPHONIE	Niort	24	4
0008	SCHOELCHER	Niort	23	4
0015	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7	4
0019	LES NARDOUZANS	Niort	12	4
21.1	MULTISITES 1_ Rue des Grands Champs	Niort	2	4
21.2	MULTISITES 1_ Rue Rouget de Lisle	Niort	3	4
21.3	MULTISITES 1_ Rue Bela Bartok	Niort	6	4
21.4	MULTISITES 1_ Rue Haroun Tazieff	Niort	7	4
0024	MAISON DE RETRAITE RIBRAY	Niort	95	4
25.1	MULTISITES 2_ Impasse de la Rapée	Niort	1	4
25.2	MULTISITES 2_ Rue Castel Parc	Niort	8	4
25.3	MULTISITES 2_ Rue des Amourettes	Niort	8	4
25.4	MULTISITES 2_ Rue des 3 Mousquetaires	Niort	2	4
0044	VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	Niort	20	4
0047	LES PRES DU PAIRE	Niort	18	4
0049	SYMPHONIE 2	Niort	17	4
0054	MAISON DE L'ILE - MAGNE	Magne	4	4
0059	FIEF DE LA PAILLEE	Niort	10	4
0060	FIEF DE LA PAILLEE 2	Niort	11	4
0061	FIEF DE LA PAILLEE 3	Niort	12	4

Exemples de groupes les moins bien notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Etat
0002	3 COIGNEAUX	Niort	28	2,50
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	2,75
0012	COUR ST MARC	Niort	24	2,50

L'attractivité du patrimoine – Zoom sur le fonctionnement résidentiel

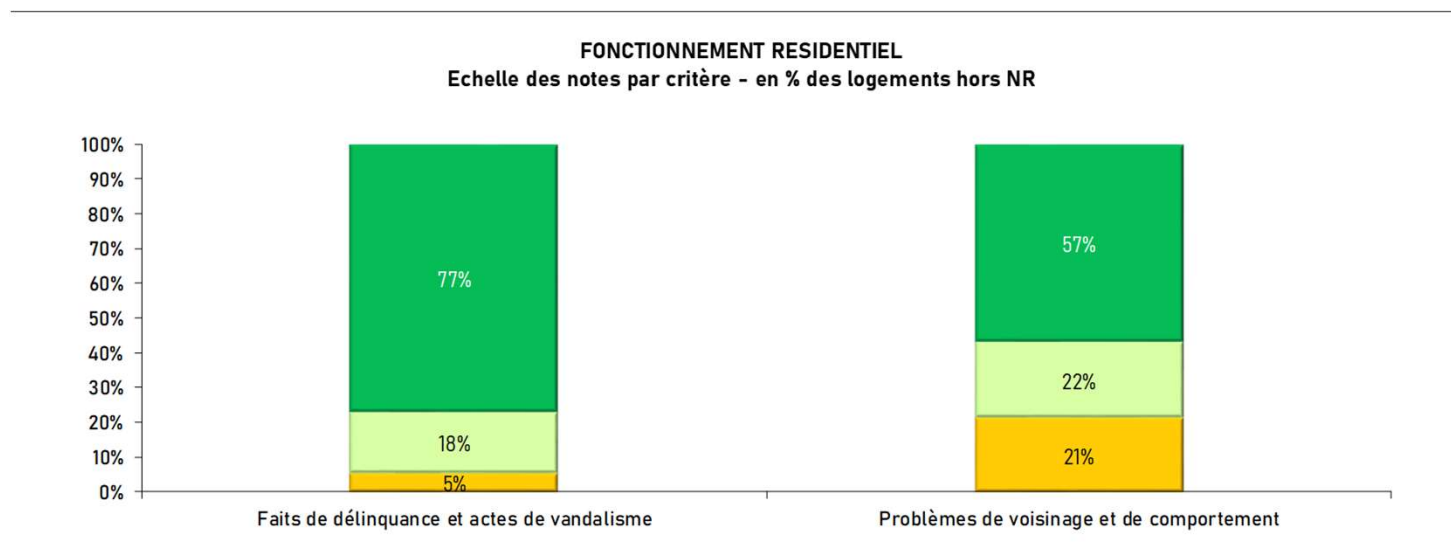
Des très bons résultats pour la grande majorité des logements

Le critère le mieux noté :

- ✓ 95% des résidences sont attractives au niveau du fonctionnement résidentiel et seulement 5% des logements présentent des troubles affectant l'image de la résidence et le ressenti des résidents

Le critère le moins bien noté :

- ✓ Les problèmes de voisinage en revanche sont fréquents pour 21% des logements



L'attractivité du patrimoine – Zoom sur le fonctionnement résidentiel

Liste de résidences

Exemples de groupes les mieux notés

45 groupes, totalisant 479 logements, ne présentent aucun problème de fonctionnement résidentiel (4/4)

Exemples de groupes les moins bien notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Fonctionnement résidentiel
3.1	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	18	2,5
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	2,0
0004	BRIZEAUX 2	Niort	32	2,5
0006	BAS SABLONNIER	Niort	46	2,5
0012	COUR ST MARC	Niort	24	2,0

L'attractivité du patrimoine – Zoom sur la commercialité

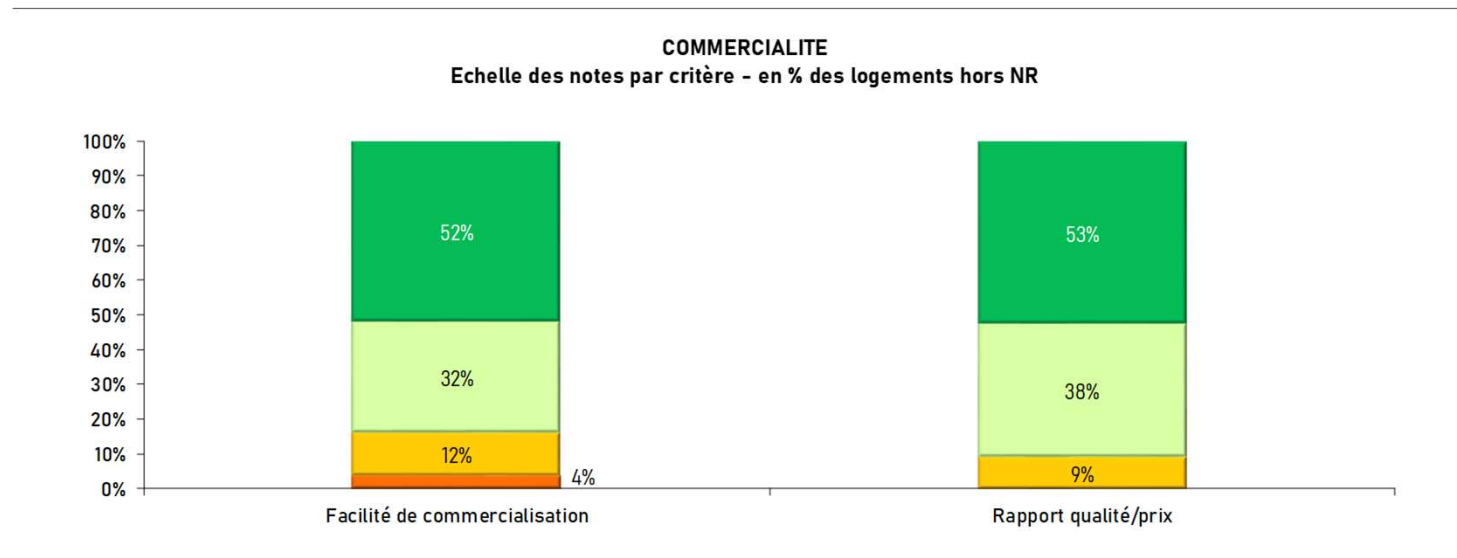
Des bons résultats dans l'ensemble, en revanche plus nuancés que sur les autres axes d'attractivité

Les critères les **mieux notés** :

- ✓ De manière générale, un bon rapport qualité prix pour 91% des logements
- ✓ 84% des logements ne posent pas de problèmes de commercialisation

Les critères les **moins bien notés** :

- ✓ La commercialisation est plus nuancée que le rapport qualité prix : 18% des logements sont peu voire pas demandés et présentent des difficultés de commercialisation (rotation, refus..) nécessitant un surinvestissement des équipes de commercialisation



L'attractivité du patrimoine – Zoom sur la commercialité

Liste de résidences

Exemples de groupes les mieux notés

42 groupes, totalisant 453 logements, ne présentent aucun problème de commercialisation (4/4)

Exemples de groupes les moins bien notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Commercialité
0002	3 COIGNEAUX	Niort	28	2,5
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	2,0
0004	BRIZEAUX 2	Niort	32	1,5
0012	COUR ST MARC	Niort	24	2,0
0014	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34	2,5

L'attractivité du patrimoine – L'état du service rendu

Méthodologie : Le classement de l'état du service rendu (utilisé pour la CUS) est fondé sur le calcul d'une note globale à partir des cotations d'attractivité du PSP réalisées sur les volets urbains et patrimoniaux sans prise en compte du fonctionnement résidentiel ni de la commercialité

Ainsi, le classement de l'état du service rendu pour le patrimoine de la SEMIE de Niort a été réalisé à partir de la note moyenne des rubriques suivantes :

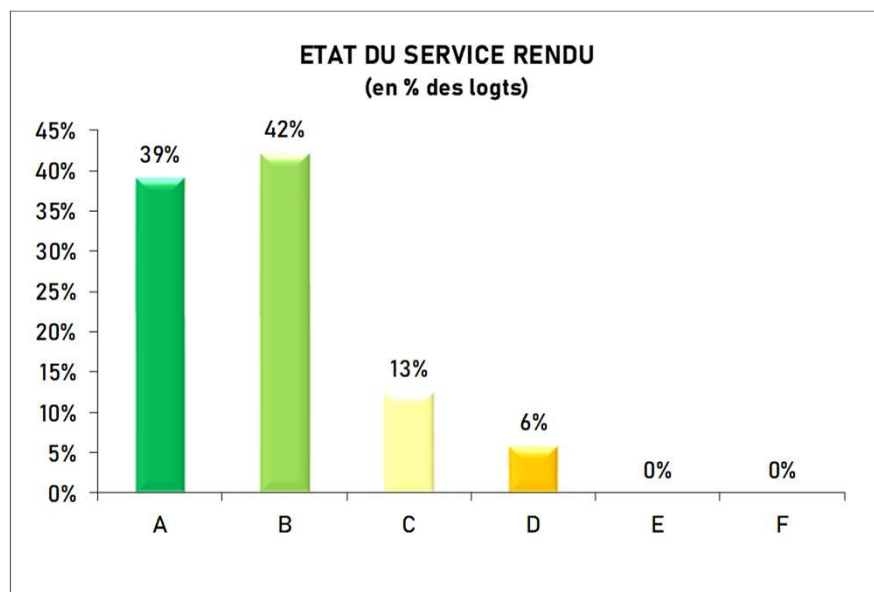
- Sur le volet Urbain
 - ✓ La qualité urbaine (localisation, commerces et services publics, qualité environnementale, image du quartier)
- Sur le volet patrimonial
 - ✓ La conception des produits (abords et espaces extérieurs, bâti, parties communes et logements)
 - ✓ L'état des produits (abords et espaces extérieurs, bâti, parties communes et logements)
- Le classement en fonction de la note moyenne obtenue se fait selon les bornes ci-dessous :

Etat du service rendu	Bornes
A	$\geq 3,5$
B	$<3,5$ et ≥ 3
C	<3 et $\geq 2,8$
D	$<2,8$ et ≥ 2
E	<2 et $\geq 1,5$
F	$<1,5$

L'attractivité du patrimoine – L'état du service rendu

Un classement globalement très satisfaisant puisque la grande majorité du parc se situe sur les 2 segments les plus attractifs (A et B)

- ✓ 39% du patrimoine dans la famille A
- ✓ 42% du patrimoine dans la famille B
- ✓ 13% du patrimoine avec un état du service rendu moyen (C) totalisant 110 logements
- ✓ 52 logements regroupés dans 2 résidences présentent un état du service rendu plus problématique (6%)



ETAT DU SERVICE RENDU	Nb groupes	Nb logts	% logts
A	23	343	39%
B	36	371	42%
C	5	110	13%
D	2	52	6%
TOTAL	66	876	100%

Etat du service rendu	Bornes
A	$\geq 3,5$
B	$<3,5$ et ≥ 3
C	<3 et $\geq 2,8$
D	$<2,8$ et ≥ 2
E	<2 et $\geq 1,5$
F	$<1,5$

L'attractivité du patrimoine – L'état du service rendu

Liste de résidences

Exemples de groupes les mieux notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Classement CSR
0007	SYMPHONIE	Niort	24	A
0008	SCHOELCHER	Niort	23	A
0015	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7	A
0019	LES NARDOUZANS	Niort	12	A
21.1	MULTISITES 1_ Rue des Grands Champs	Niort	2	A
21.2	MULTISITES 1_ Rue Rouget de Lisle	Niort	3	A
21.3	MULTISITES 1_ Rue Bela Bartok	Niort	6	A
25.1	MULTISITES 2_ Impasse de la Rapée	Niort	1	A
25.2	MULTISITES 2_ Rue Castel Parc	Niort	8	A
25.3	MULTISITES 2_ Rue des Amourettes	Niort	8	A
25.4	MULTISITES 2_ Rue des 3 Mousquetaires	Niort	2	A

Exemples de groupes les moins bien notés

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Logements	Note Urbain
0002	3 COIGNEAUX	Niort	28	D
3.1	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	18	C
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	C
0004	BRIZEAUX 2	Niort	32	C
0005	BRIZEAUX 3 - FORUM	Niort	3	C
0012	COUR ST MARC	Niort	24	D
0014	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34	C

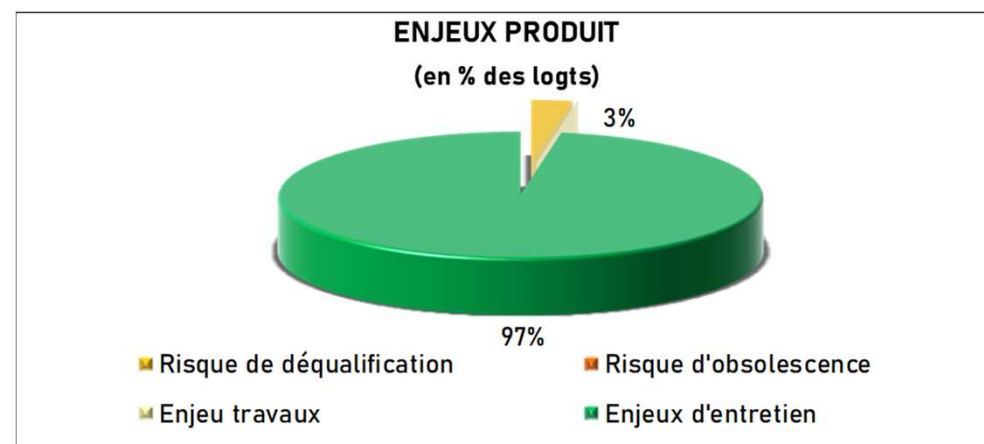
L'attractivité du patrimoine – Synthèse des enjeux produits

Une analyse croisée de l'attractivité en termes d'état et de conception (bâtiment et logement) permet d'affiner l'analyse de l'attractivité en termes d'enjeux du produit

- **Des enjeux d'entretien : 97% du parc (851 logements)**
 - ✓ Il s'agit de produits qui présentent un état et une conception bons voire très bons et appellent donc des arbitrages relevant plutôt de la gestion, de la vente ou ponctuellement de la réhabilitation pour répondre à des enjeux techniques ou énergétiques

- **Un risque de déqualification : 3% du parc (24 logements)**
 - ✓ Il s'agit de produits en bon état mais de conception moyenne voire mauvaise
 - ✓ Une seule résidence concernée pour la SEMIE : Cour Saint Marc – 24 logements sur laquelle un projet de restructuration a été arbitrée

	Mauvaise conception	Conception moyenne	Bonne conception	Très bonne conception
Très bon état	Risque de déqualification		Enjeux d'entretien	
Bon état				
Etat moyen	Risque d'obsolescence		Enjeux travaux	
Etat faible				



Diagnostic stratégique du patrimoine

Les données de cadrage
L'attractivité du patrimoine

La cotation marché

Les besoins techniques
Synthèse du diagnostic



02

Analyse marché

Une analyse statistique sur 14 communes de la CA du Niortais offre une approche comparative des potentiels de chaque commune en matière de développement d'une offre de locatif social

Périmètre de l'approche communale : Les communes « cœur d'agglomération » (6) et les communes « d'équilibre » (8) identifiées dans le PLH

Méthode de définition des opportunités de développement du logement locatif social

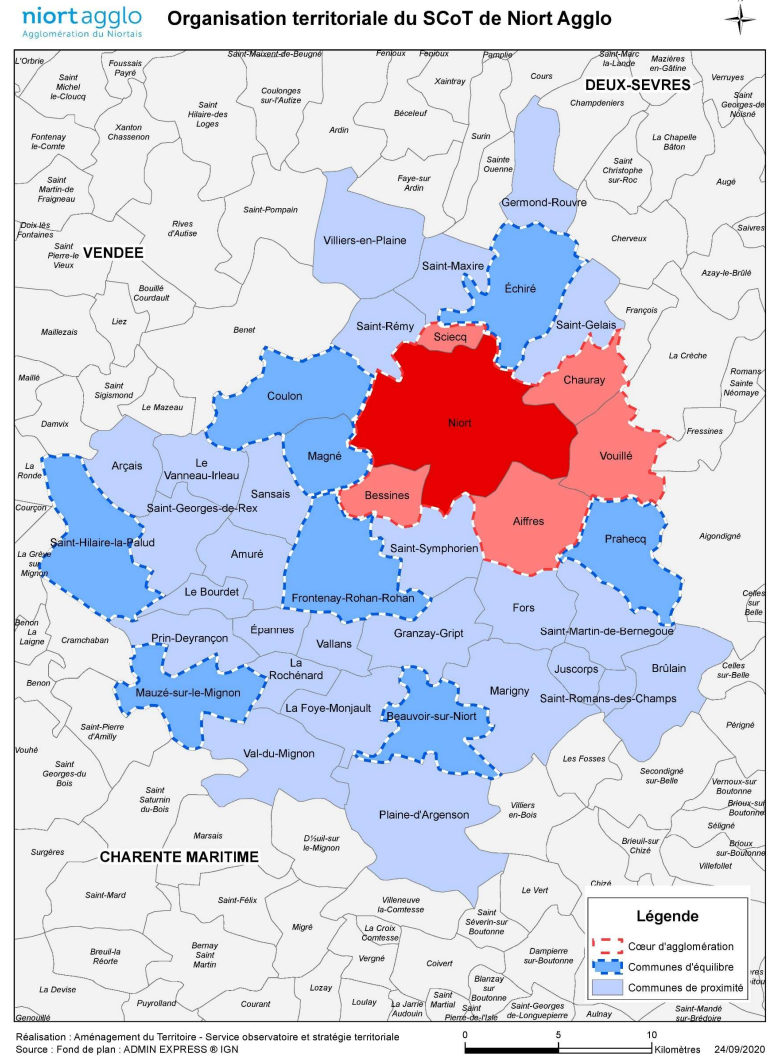
- 1 Collecte de données caractéristiques du territoire à l'échelle communale : démographie, emploi, ressources, demande locative sociale
- 2 Attribution de points marché par critères selon le positionnement par rapport aux moyennes territoriales
- 3 Calcul d'une note sur 10 pour classer les communes selon leurs potentiels relatifs – de « faible » à « fort »
 - Faible : note comprise entre 1 et 3
 - Modéré : note comprise entre 4 et 5
 - Fort : note comprise entre 6 et 10

Donnée	Source	Critère discriminant	Point marché attribué
DEMOGRAPHIE			
Evolution du nb de ménages 2013-2018	INSEE	Evolution du nb de ménages > moyenne départementale	1
Evolution de la population 2013-2018	INSEE	Evolution de la population > moyenne départementale	1
Solde migratoire 2015-2018	INSEE	Solde migratoire > moyenne départementale	1
EMPLOI			
Nombre d'emplois 2018	INSEE	Zone d'emploi supérieur à 5000 emplois	1
Evolution du nombre d'emplois 2015-2018	INSEE	Emplois en progression	1
RESSOURCES			
Part de chômeurs 2018	INSEE	Part de chômeurs > moyenne départementale	1
Revenu médian 2018	INSEE	Revenu médian < moyenne départementale	2
DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL			
Pression de la demande locative sociale (= demandes en cours / attributions sur l'année)	SNE	Pression supérieure à 3	2

Analyse marché

- Aiffres
- Beauvoir-sur-Niort
- Bessines
- Chauray
- Coulon
- Echiré
- Frontenay-Rohan-Rohan
- Magné
- Mauzé-sur-le-Mignon
- Niort
- Prahecq
- Saint-Hilaire-la-Palud
- Sciecq
- Vouillé

- Cœur d'agglomération
- Commune d'équilibre
- Cœur d'agglomération
- Cœur d'agglomération
- Commune d'équilibre
- Commune d'équilibre
- Commune d'équilibre
- Commune d'équilibre
- Cœur d'agglomération
- Commune d'équilibre
- Commune d'équilibre
- Cœur d'agglomération
- Cœur d'agglomération

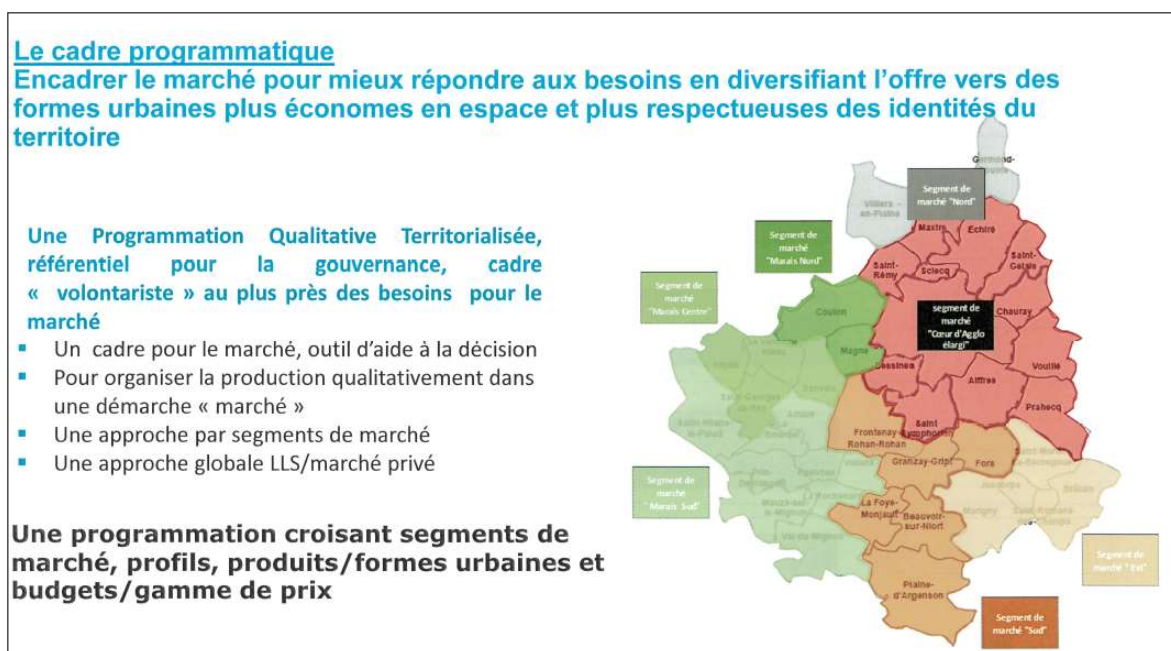


Analyse marché – Résultats

Commune	Type de communes	SRU	Population			Emploi		Ressources		Demande de logement social	Note totale	Potentiel
			1. Evolution annuelle du nombre de ménages 2013-2018	2. Evolution annuelle de la population 2013-2018	3. Solde migratoire (par an) 2015-2018	4. Nombre d'emplois 2018	5. Evolution annuelle du nombre d'emploi 2015-2018	6. Part de chômeurs 2018	7. Revenu médian 2018	8. Pression demande locative sociale (extraction SNE 2020)		
Département			0,48%	0,20%	0,20%	154 827	0,10%	10,80%	20 840	3		
CA du Niortais			0,83%	0,50%	0,40%	64 338	0,40%	11,10%	22 690	3		
Aiffres	Cœur d'agglomération	En rattrapage pour atteindre 20%	0,7%	-0,10%	-0,20%	983	-0,30%	8,20%	23 440	10	3	faible
Beauvoir-sur-Niort	Commune d'équilibre	NC	1,0%	-0,10%	0,50%	374	-2%	6,70%	21 920	30	4	moyen
Bessines	Cœur d'agglomération	NC	1,4%	0,70%	0,40%	1568	3,20%	5,70%	27 710	10	6	fort
Chauray	Cœur d'agglomération	En rattrapage pour atteindre 20%	2,3%	1,10%	0,80%	6173	-0,20%	6,90%	24 650	16	6	fort
Coulon	Commune d'équilibre	NC	0,9%	0,20%	0,40%	358	-4,20%	8,60%	23 680	8	5	moyen
Echiré	Commune d'équilibre	En phase d'atteindre le seuil de population pour être concernées par SRU et quotas non atteints	1,5%	0,80%	0,80%	1274	1,50%	6,90%	24 660	5	6	fort
Frontenay-Rohan-Rohan	Commune d'équilibre	NC	0,6%	-0,80%	-0,40%	594	-0,70%	9,70%	23 230	12	3	faible
Magné	Commune d'équilibre	NC	0,3%	0%	0,20%	573	2,30%	7,10%	24 800	3	2	faible
Mauzé-sur-le-Mignon	Commune d'équilibre	NC	1,0%	0,70%	1%	793	-1,60%	12,20%	20 900	71	6	fort
Niort	Cœur d'agglomération	Objectifs atteints	0,6%	0,60%	0,60%	46 036	0,70%	14,70%	21 670	4	8	fort
Prahecq	Commune d'équilibre	NC	1,8%	1,20%	1,20%	1 149	-0,10%	6,90%	23 010	0	3	faible
Saint-Hilaire-la-Palud	Commune d'équilibre	NC	-0,1%	-0,70%	-0,10%	257	-1,20%	14,30%	20 010	2	3	faible
Sciecq	Cœur d'agglomération	NC	1,8%	0,70%	0,70%	44	-8,10%	5,80%	25 130	0	3	faible
Vouillé	Cœur d'agglomération	En phase d'atteindre le seuil de population pour être concernées par SRU et quotas non atteints	0,7%	0,40%	0,40%	436	1,10%	5,20%	25 000	9,66	6	fort

Analyse marché – Enjeux identifiés par le PLH de l'agglomération niortaise

Le PLH de l'agglomération niortaise en cours d'actualisation, définit et caractérise les marchés du territoire, et permet d'appréhender finement les besoins, par aire de marché.



Analyse marché – Enjeux identifiés par le PLH de l'agglomération niortaise

Le PLH décline des propositions de produits à développer par secteur

Zoom sur deux produits déclinés en complémentarité : l'individuel groupé et le terrain à bâtir

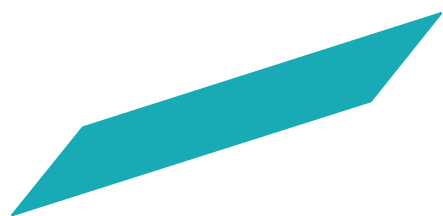
Profils	Produits	Segments de marché																		
		Niort Hyper centre	Niort centre ville intra Bd	Coeur d'Agglo 1			Coeur d'Agglo 2			Coeur d'Agglo 3			Espace Nord	Espace Marais Nord	Espace Marais Centre	Espace marais sud		Espace sud		Espace Est
				Niort autres quartiers Clouery Affiliés	Estacé St Gerain Sicaud Bessière	Saint Macaire Saint Remy St Symphorien Praefecq Vouillé	Espace Nord	Espace Marais Nord	Espace Marais Centre	Maisé le M.	Autres communes	Bouvaux sur R. Prezerey R.R.				Autres communes				
Jeunes couples/ Jeunes familles PA	INDG AS/BRS			150/150	140/140	140/150				100/110	100/100	100/100				150/150				
	TAB AS EG						25 400/320			40/45 100/20000		25/30 250/100		25/30 100/100	25/30 100/100	25/30 100/100			25 100/100	
	INDG LL			T3 400/300	T3/T4 400/750	T3 500/750			T3/T4 300/300	T3/T4 600/700	T3/T4 600/750				T3/T4 400/750	T3/T4 600/700				
	CINT / INDG LLE			T3/T4 140/140	T3/T4 140/140	T3/T4 140/140			T3/T4 140/140			T3/T4 140/140			T3/T4 140/140					
Familles mono-parentales	INDG AS/BRS			100/120		130/140			140/120		140/100									
	INDG AL		T2 4 100/100																	
	INDG LL			T3 400/300		T3/T4 400/700			T3 600/800		T3/T4 600/750				T3/T4 600/750					
	CINT / INDG LLS			T3/T4 410/320	T3/T4 410/320	T3/T4 410/320			T3/T4 410/320		T3/T4 410/320				T3/T4 410/320					
Familles	INDG AL		100/100																	
	TAB AL			45/50 100/150	40/50 100/150	40/50 100/150	25 100/100		40/45 100/200		40/45 100/200				40/45 100/200					
Séniors	CINT / INDG LLS		T2 300/400	T2/T3 300/400	T2/T3 300/400	T2/T3 300/400			T2/T3 300/400		T2/T3 300/400									
	Produit mixte groupé CINT/INDG LLS/AL (sans sociaux - espaces communs)			CINT	CINT/INDG	CINT/INDG			CINT/INDG		INDG				CINT/INDG				INDG	
Investisseurs	INDG AL			T3 100/100	T3/T4 100/100	T3/T4 100/100			T3/T4 100/100						T3/T4 100/100					
	TAB AL										T3/T4 100/100	T3/T4 100/100						T3/T4 100/100		

LEGENDE

- 100/100 : Gamme 100/100 (100/100/100)
- 25 100/100 : Gamme 25 (100/100)
- 40/45 100/200 : Gamme 40/45 (100/200)
- T2 300/400 : Gamme 200 (300/400)
- T2/T3 300/400 : Gamme 300 (300/400)
- T3 100/100 : Gamme 100 (100/100)
- T3/T4 100/100 : Gamme 100 (100/100)

Source : PLH3 – COPIL mai 2021

Diagnostic stratégique du patrimoine



02

Les données de cadrage
L'attractivité du patrimoine
La cotation marché
Les besoins techniques
Synthèse du diagnostic

Les besoins techniques – Besoins de travaux

Les objectifs

- Connaître l'état exhaustif des besoins de travaux sur l'ensemble du patrimoine.
- Estimer les besoins technico-économiques du patrimoine à 5 et 10 ans (GE et Investissement) en prévoyant la possibilité de réaliser différents scénarios techniques au stade des arbitrages.

Les moyens

- Le plan prévisionnel d'entretien actuel de la SEMIE est construit selon une modélisation systématique des besoins de travaux (selon un coût par composant et une périodicité de renouvellement)
- Sur la période 2021-2025, correspondant à la première période du PSP, une optimisation de ces évaluations théoriques a été réalisée
- Sur la période 2026-2030, elle restera encore à affiner dans les mois à venir

Les résultats

- Un ensemble de besoins chiffrés selon leur affectation budgétaire permettant, au stade des arbitrages, d'inscrire ou pas ces travaux dans le PSP.

Les besoins techniques – Besoins de travaux

▪ Répartition des besoins de travaux par période

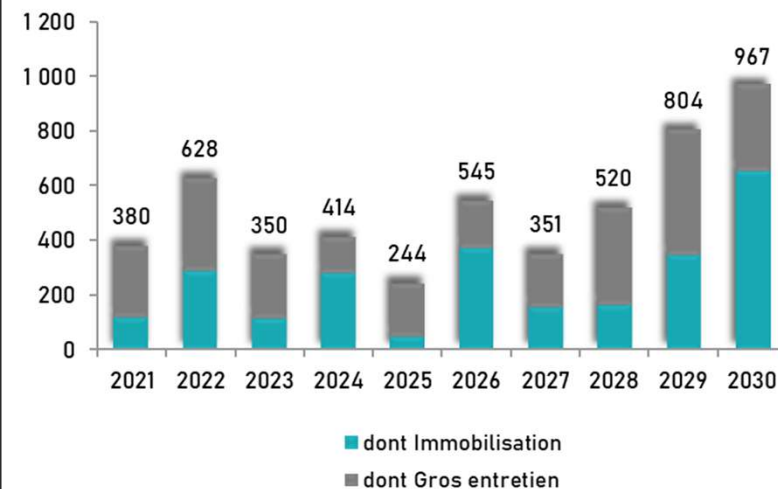
Des besoins techniques d'un montant de 5 202 k€

- Environ **5,2 M€TTC** sur 10 ans,
- soit environ **5,9 k€ TTC / logement et 595 € / logement / an**

Des besoins plus importants sur les dernières années :

- Période **2028 – 2030** : **2,3 M€HT** / **44%** des besoins recensés

Besoins techniques à 10 ans - en k€

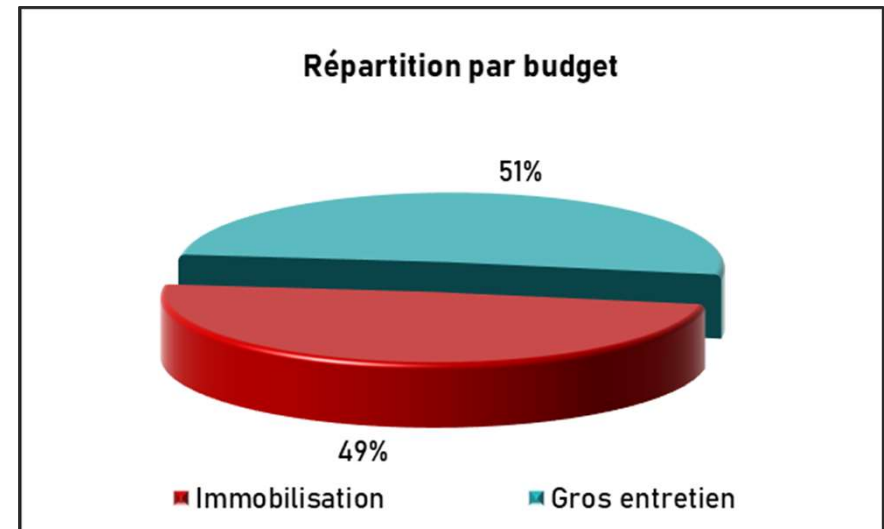


Les besoins techniques – Répartition par budget

- **Répartition des montants de travaux par budget**

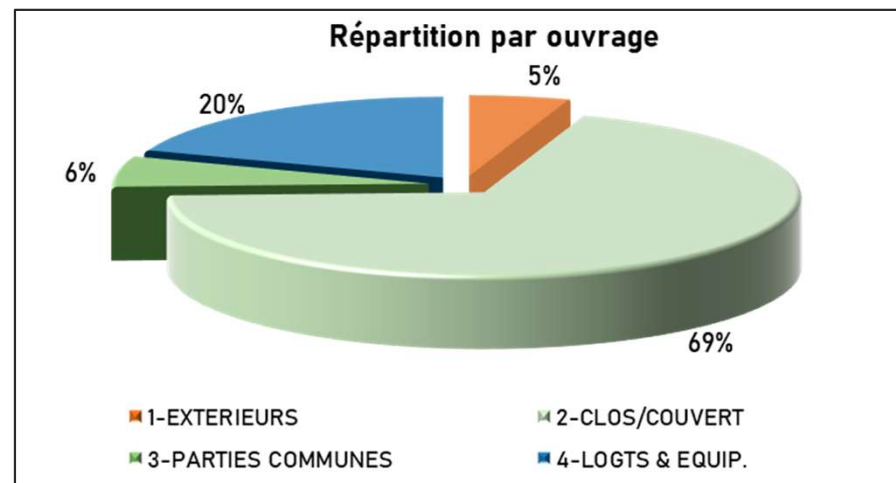
- ✓ Une répartition équilibrée de montants de travaux entre Immobilisation et Gros entretien

Budget	Estimation TTC
Immobilisation	2 547 K €
Gros entretien	2 655 K €
Total	5 202 K €



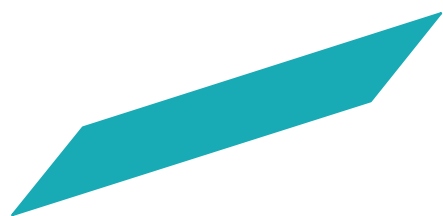
Les besoins techniques – Enjeux par ouvrage

- **Sur 10 ans, une grande famille d'ouvrage concentre plus de deux tiers des besoins de travaux**
 - ✓ **69% des besoins en clos et couvert** (façade, menuiseries extérieures,... toiture, terrasse, ...)
 - ✓ **20% des besoins de travaux affectés aux logements et équipements** (électricité, chauffage col/ind, ventilation, équipements sanitaires : baignoire/lavabo/cuisine)
 - ✓ **Seulement 11% des besoins pour les parties communes et espaces extérieurs**



Ouvrages	Estimation TTC
Clos/couvert	3 600 K €
Espaces Extérieurs	270 K €
Logements et équipements	1 017 K €
Parties communes	315 K €
Total	5 202 K €

Diagnostic stratégique du patrimoine



02

Les données de cadrage
L'attractivité du patrimoine
La cotation marché
Les besoins techniques
Synthèse du diagnostic

Synthèse du diagnostic

En synthèse des données de cadrage – Patrimoine

- ✓ Un patrimoine majoritairement **mixte**, avec autant de collectif que d'individuel
- ✓ Un **patrimoine récent** avec les 2/3 des logements qui ont moins de 30 ans, **dont 12% moins de 10 ans**. 5 résidences, soit 16% du parc, ont déjà fait l'objet d'une réhabilitation
- ✓ 2 résidences-foyers uniquement constituée de T1, le reste du parc constitué **principalement de typologies moyennes**, en cohérence avec l'âge du parc
- ✓ Un patrimoine principalement chauffé au gaz (75%), et plus à la marge à l'électricité et au réseau de chaleur-bois. 40% des logements fournis en ECS par des **mix solaire – autre énergie**.
- ✓ **5% du parc présente une étiquette DPE nécessitant une intervention à court terme (F)**, et 41% a une étiquette moyenne (D ou E) nécessitant potentiellement de prévoir des travaux d'amélioration thermique. Le reste a une très bonne étiquette DPE.

En synthèse de l'attractivité du patrimoine

- ✓ Une attractivité satisfaisante sur l'ensemble des axes, avec moins de 10% des logements estimés peu attractifs
- ✓ 97% des logements présentent seulement des enjeux d'entretien. Toutefois, un risque de **d'obsolescence (conception et état peu favorables) est identifié sur 1 résidence (Cour St Marc), nécessitant potentiellement une amélioration patrimoniale**
- ✓ Un classement de l'état du service rendu satisfaisant avec **80% des logements dans les familles A et B. Une vigilance à tenir sur les 19% du parc cotés C (13%) et D (6%)**.

En synthèse des besoins de travaux

- ✓ **Des besoins de travaux relativement faibles** (en moyenne 595 € / logement / an), en dessous de ce qu'on peut observer chez les organismes Hlm accompagnés (entre 1 000 et 1 300 € / logt et par an), qui s'expliquent par la faible ancienneté du parc et un bon niveau d'entretien



Arbitrages patrimoniaux

03

Arbitrages patrimoniaux

La démarche

Les grands principes

Consolidation des arbitrages



03

Arbitrages patrimoniaux – La démarche

La démarche

Pour chaque résidence, on définit sur le **patrimoine existant**

- Une **orientation** générale à **10 ans**
- Un **scénario** qui décrit essentiellement un type et un niveau d'investissement sur le bâti et les abords, à court et moyen termes sur les deux périodes de 5 ans du PSP : maintenance courante, réhabilitation...
- *In fine*, **chaque résidence est ainsi dotée d'une « feuille de route »** qui pourra être modifiée le cas échéant dans le cadre des actualisations ultérieures, en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées

Arbitrages patrimoniaux – La démarche

Les arbitrages financiers

- **L'ensemble des orientations et scénarios sont ensuite consolidés afin de s'assurer de leur faisabilité** au niveau de l'organisme :
 - ✓ En nombre de logements et de résidences par période (2021-2025 - 2026-2030) et sur les 10 ans du PSP
 - ✓ En termes de coûts prévisionnels par période (2021-2025 - 2026-2030) et sur les 10 ans du PSP
- Un **prévisionnel financier du PSP**, tenant compte du plan de développement élaboré et des arbitrages patrimoniaux effectués sur le patrimoine existant, est réalisé par la direction dans l'outil Visial.
- Suite à cette 1ère simulation financière, le cas échéant, les scénarios par résidences pourront être **ajustés afin d'assurer la faisabilité financière** du PSP pour l'organisme

Arbitrages patrimoniaux

La démarche

Les grands principes

Consolidation des arbitrages



03

Arbitrages patrimoniaux - Les grands principes

Gestion

- **Objectif** : maintenir l'attractivité du patrimoine via des travaux d'entretien courant, de gros entretien et de renouvellement de composants, mais sans investissement lourd sur le bâti

Scénarios	Ratio coût TTC (pour une période de 5 ans)
Entretien courant	Application d'un montant global de 1 650 k€ pour le parc
Application du PPE	Selon les ratios du PPE

Amélioration

- **Objectif** : remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux techniques ou énergétiques

Scénarios	Ratio coût TTC (pour une période de 5 ans)
Réhabilitation	Au cas par cas
Réhabilitation thermique et/ou énergétique	Au cas par cas

Arbitrages patrimoniaux - Les grands principes

Mise en vente

- **Objectif** : offrir un parcours résidentiel, apporter de la mixité dans les quartiers, dégager des fonds propres permettant de financer de la production neuve ou de la réintervention sur le parc

Scénarios	Ratio coût TTC (pour une période de 5 ans)
Mise en vente HLM	Selon les ratios du PPE
Mise en vente en bloc	0€ / logt

Attente

- **Objectif** : déterminer une stratégie d'attente sur un patrimoine, dans l'attente d'un arbitrage à prévoir à plus long terme

Scénarios	Ratio coût TTC (pour une période de 5 ans)
Attente	0€ / logt

Arbitrages patrimoniaux – Les grands principes

Les règles appliquées lors de la séance d'arbitrage

▪ Orientation gestion :

- ✓ Application du PPE lorsqu'il y a un besoin de travaux identifié dans le PPE
- ✓ Pour l'entretien courant : **330k€ par an** pour l'ensemble du patrimoine, dans une stratégie de maîtrise et de linéarisation des budgets d'EC, soit **3,3M€ sur les 10 ans du PSP**

▪ Orientation amélioration :

- ✓ Eradication des étiquettes DPE F avec des réhabilitations thermiques et /ou énergétiques

▪ Orientation mise en vente :

- ✓ Les ensembles immobiliers avec un fort intérêt pour la vente identifié par la SEMIE : vente HLM en période 1
- ✓ Les ensembles immobiliers sous bail emphytéotique : vente HLM en période 2
- ✓ Dans le cadre de la vente HLM, le SEMIE effectuera les travaux prévus au PPE en amont de la vente, afin de céder du patrimoine en bon état et de ne pas mettre l'acquéreur en difficulté
- ✓ Certains groupes sont en Orientation Mise en vente mais font aussi l'objet d'amélioration patrimoniale de type réhabilitation ou application du plan d'entretien

Arbitrages patrimoniaux – Les grands principes

Zoom sur la stratégie de vente

La mise en place et l'application du plan de vente de la SEMIE, dès 2022, recouvre plusieurs objectifs :

- Objectif de vendre, sur une première de 5 ans, un volume compris entre 30 et 50 unités de logements sociaux en accession.
- Etude d'opportunité de vente en bloc d'un ou plusieurs programmes, à des bailleurs locaux.
- La conséquence de ces ventes est de libérer un volet de bons de cession visant à se positionner sur des programmes de production de logements sociaux avec comme prérequis l'application de la règle du 1 pour 1 à minima (1 logement vendu = 1 logement produit).

Arbitrages patrimoniaux – Les grands principes

Zoom sur la stratégie de vente

- Ainsi, à travers son PSP, sa stratégie économique et sociale, la SEMIE a déterminé son plan de vente pluriannuel, à partir de paramètres ciblés, notamment le niveau attractivité et les critères d'amortissement des patrimoines (pour générer des moyens permettant de produire)
- Les principaux critères complémentaires retenus se résument comme suit :
 - ✓ Logements de plus de dix ans.
 - ✓ Tout type de financement.
 - ✓ Programmes connaissant un bon fonctionnement social.
 - ✓ Programmes ayant suscité des demandes directes de la part des locataires.
 - ✓ Dans des quartiers exempts d'une offre active d'accession.
 - ✓ Dont l'occupation sociale présente un niveau suffisant de solvabilité.
 - ✓ D'un niveau d'entretien garantissant les conditions d'utilisation, de gestion et de vieillissement.
 - ✓ 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.

Arbitrages patrimoniaux

La démarche

Les grands principes

Consolidation des arbitrages



03

Consolidation des arbitrages

Les grandes orientations à 10 ans

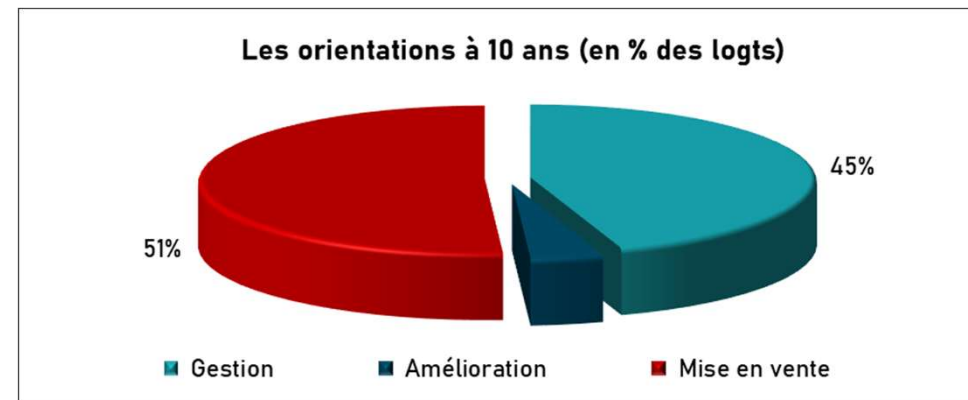
Un peu plus de la moitié du parc est en orientation de Mise en vente, le reste majoritairement en Gestion

- La majorité du parc (54%) est mis en vente : 36 groupes immobiliers (447 logements) : **410 logements locatifs sociaux et 37 logements non-conventionnés***
- 45% du patrimoine est en orientation de Gestion : 28 groupes immobiliers (393 logements)

Toutefois, le patrimoine fait aussi l'objet d'améliorations patrimoniales

- 2 groupes (39 logements) vont faire l'objet d'une réhabilitation avant leur mise en vente : [Les Gardoux](#) et [La Mineraie](#)
- 2 groupes (36 logements) vont faire l'objet d'une réhabilitation sans être mis en vente : [Brizeaux 4](#) et [Bellune – Jean Cassou](#)
- La quasi-totalité du patrimoine mis en vente est également approvisionnée pour de l'application du PPE

*NB : l'ensemble du patrimoine vendu sera reconstitué par du développement neuf



ORIENTATIONS	Nb résid.	Nb logts	% logts
Gestion	28	393	45%
Mise en vente	36	447	51%
Amélioration	2	36	4%
TOTAL	66	876	100%

Consolidation des arbitrages

Le détail des scénarios par période

Les politiques d'amélioration patrimoniales qui se concentrent sur la période 1

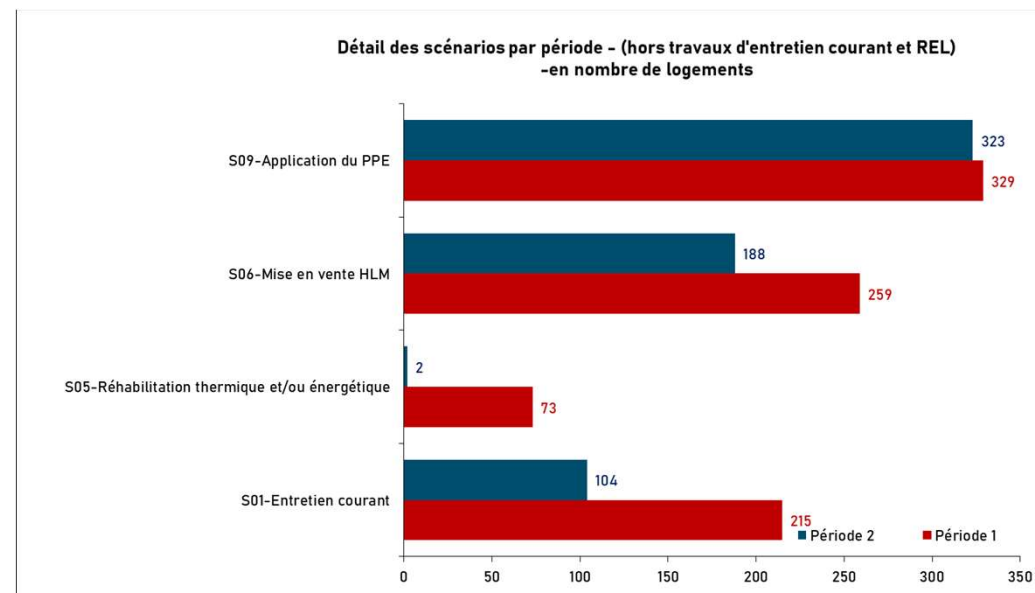
- 73 logements sont fléchés en réhabilitation thermique en P1 (3 groupes)
- 2 logements fléchés en réhabilitation en P2

Une application du PPE équivalente sur les 2 périodes

- 329 logements en application du PPE en période 1, et 323 en période 2

Une politique de mise en vente légèrement plus soutenue en P2, laissant le temps de faire les travaux d'amélioration des logements avant-vente

- 188 logements mis en vente en période 1 et 259 en période 2



Consolidation des arbitrages

Consolidation financière

Un besoin de 9,672 M€ toutes dépenses confondues (TDC) sur les 10 ans du PSP avec :

- Des besoins nettement plus importants en période 1 du PSP : 70% des besoins sur la première et 30% sur la deuxième période
- 58% des besoins sont alloués à la gestion du patrimoine (PPE et EC)
- 19% des besoins sont alloués à des réhabilitations. Les besoins d'amélioration intègrent **4 opérations de réhabilitation** : Brizeaux 4 (680K€), La Mineraie (561k€ en période 1) et Les Gardoux (594K€) en P1, Bellune – Jean Cassou (30K€) en P2
- 22% du budget est dédié à des travaux préalables aux mises en vente des logements

Scénarios techniques	PERIODE 1 2021-2025					PERIODE 2 2026-2030					Total
	Coût total en €	dont INV	soit INV / an	dont EXP	soit EXP / an	Coût total en €	dont INV	soit INV / an	dont EXP	soit EXP / an	Coût Total (2021-2030)
Entretien courant	1 650 000	0	0	1 650 000	330 000	1 650 000	0	0	1 650 000	330 000	3 300 000
Application du PPE	1 361 800	272 360	54 472	1 089 440	217 888	1 001 000	200 200	40 040	800 800	160 160	2 362 800
Total Gestion	3 011 800	272 360	54 472	2 739 440	547 888	2 651 000	200 200	40 040	2 450 800	490 160	5 662 800
Réhabilitation thermique et/ou énergétique	1 835 000	1 835 000	367 000	0	0	30 000	30 000	6 000	0	0	1 865 000
Total Amélioration	1 835 000	1 835 000	367 000	0	0	30 000	30 000	6 000	0	0	1 865 000
Vente Hlm	1 956 500	0	0	1 956 500	391 300	188 000	0	0	188 000	37 600	2 144 500
Total Vente	1 956 500	0	0	1 956 500	391 300	188 000	0	0	188 000	37 600	2 144 500
Total PSP	6 803 300	2 107 360	421 472	4 695 940	939 188	2 869 000	230 200	46 040	2 638 800	527 760	9 672 300

ATTENTION : cette synthèse financière fournit une première approche de la faisabilité budgétaire du PSP
Elle ne vaut pas prévisionnel financier sur 10 ans, à réaliser sur Visial ou équivalent

Une cohérence entre les besoins de travaux identifiés dans le PPE et les arbitrages du PSP

Le PPE comme support d'aide à la décision

- La connaissance des besoins de travaux au stade du diagnostic a permis d'appuyer les prises de décision lors de arbitrages patrimoniaux du PSP.
- Un ensemble de besoins chiffrés selon leur affectation budgétaire a permis, au stade des arbitrages, d'inscrire ou pas ces travaux dans le PSP.
- Ainsi par exemple, des besoins de travaux importants dans le PPE étalés sur la durée du PSP, ont pu orienter vers un arbitrage de réhabilitation sur une des deux périodes.

Les budgets arbitrés du PSP sont cohérents avec les besoins de travaux identifiés au stade du diagnostic dans le PPE

- Les montants des arbitrages PSP sur les scénarios application du PPE, réhabilitations et restructurations sont cohérents avec les besoins théoriques de travaux identifiés sur le parc, **autour de 5M€ sur les 10 ans du PSP** (hors travaux avant vente et travaux d'EC).
- Les besoins de travaux identifiés en application du PPE sur la seconde période du PSP feront néanmoins l'objet d'un travail d'affinement par les équipes de la SEMIE dans les prochains mois



Stratégie de développement

04

Les grandes orientations de la stratégie de développement

La stratégie de développement de la SEMIE peut être, en première approche, définie ainsi :

- **Sur le territoire de la commune de Niort :**
 - ✓ Plan d'intervention en secteur QPV en lien avec la Ville : acquisition par préemption et restructuration d'immeubles de centre-ville découpés en petites surfaces vers des immeubles offrant des typologies de logement à destination des familles ou primo-accédants (T3 à T5), dans un plan d'éradication des marchands de sommeil
 - ✓ Production de logements spécifiques :
 - Forte pression sur le logement étudiant
 - Production de programmes spécifiques (logement sénior, PLAI-A demandé par la DDT79...)
- **Sur le territoire de la Communauté d'agglomération :**
 - ✓ Un développement qui va s'étendre sur l'agglomération, en lien avec la montée en participation de l'agglomération à l'actionnariat de la SEMIE
 - ✓ Plan de prospection à dérouler dès 2022 en vue de mettre en file d'étude et de production des programmes de production de logements sociaux.
 - ✓ Sur le territoire, opérations de 10 à 30 logements, le plus souvent avec une approche de mixité sociale (donc programmes mixtes privé / LLS).
- **En approche globale :** va être menée sur les deux prochaines années la mise en portefeuille d'opérations visant à produire à minima une vingtaine de logements par an en logement locatif social, toutes typologies confondues.
- **Ces objectifs de production n'incluent pas la reconstitution de l'offre vendue mais une augmentation nette du parc.**

Les grandes orientations de la stratégie de développement

En matière de diversification, la SEMIE déploie également une stratégie d'intervention :

- Sous le périmètre d'une foncière de redynamisation : programmes d'acquisition de locaux d'activité, tertiaire, commerce sur le territoire Ville et Agglomération, avec une focale sur le périmètre Action Cœur de Ville (ACV), Petites villes de demain (PVDD).
- Développement des activités :
 - ✓ Promotion immobilière : objectif de produire des logements neufs ou rénovés dans le cadre de la politique de renouvellement urbain et d'amélioration du territoire.
 - ✓ Mandats, études, missions d'accompagnement : développement et offre d'ingénierie pour le territoire sur les sujets d'aménagement et de montage d'opération.

La stratégie de développement de la SEMIE sera affinée à l'horizon de la fin du premier semestre 2022, en concertation avec les élus des collectivités pour prioriser et hiérarchiser les projets.



Annexes

05

Liste des patrimoines en Réhabilitation

Liste des réhabilitations prévues en période 1 du PSP (2021-2025)

Code Groupe	Nom de groupe	Commune	Lgts	Scénario	Coût au logement	DPE (moyen au groupe)
14	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	Niort	34	S05-Réhabilitation thermique et/ou énergétique	20 000	E*
18	LES GARDOUX	Niort	22	S05-Réhabilitation thermique et/ou énergétique	27 000	F
27	LA MINERAIE	Niort	17	S05-Réhabilitation thermique et/ou énergétique	33 000	F

*Le DPE moyen est de E. En revanche, 16 logements ont une étiquette DPE F.

Liste des réhabilitations prévues en période 2 du PSP (2026-2030)

Code Groupe	Nom de groupe	Commune	Lgts	Scénario	Coût au logement	DPE (moyen au groupe)
28.4	BELLUNE_Cour Jean Cassou	Niort	2	S05-Réhabilitation thermique et/ou énergétique	15 000	F

Liste des patrimoines en Mise en vente

Liste des mises en vente prévues en période 1 du PSP (2021-2025)

Code Groupe	Nom de groupe	Commune	Lgts	Scénario	Coût au logement
3.1	BRIZEAUX 1 - Magellan	Niort	18	Mise en vente HLM	11 500
3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	Niort	23	Mise en vente HLM	11 500
4	BRIZEAUX 2	Niort	32	Mise en vente HLM	7 500
5	BRIZEAUX 3 - FORUM	Niort	3	Mise en vente HLM	0
6	BAS SABLONNIER	Niort	46	Mise en vente HLM	4 000
7	SYMPHONIE	Niort	24	Mise en vente HLM	6 000
8	SCHOELCHER	Niort	23	Mise en vente HLM	10 000
9	BOULE D'OR	Niort	24	Mise en vente HLM	4 500
12	COUR ST MARC	Niort	24	Mise en vente HLM	15 000
23.1	DIVERS _ 9 Place du Port	Niort	1	Mise en vente HLM	2 500
23.2	DIVERS _ Rue Centrale	Niort	8	Mise en vente HLM	2 500
23.3	DIVERS _ Rue Champommier	Niort	2	Mise en vente HLM	2 500
23.4	DIVERS _ Rue de l'Hometrou	Niort	2	Mise en vente HLM	2 500
23.5	DIVERS _ Rue de la Poste	Niort	1	Mise en vente HLM	2 500
23.6	DIVERS _ 136 Rue de Ribray	Niort	1	Mise en vente HLM	2 500
23.7	DIVERS_ Rue Fontanes	Niort	2	Mise en vente HLM	2 500
23.8	DIVERS_ Avenue de la Venise Verte	Niort	1	Mise en vente HLM	2 500
26	LES VERDIERS	Niort	14	Mise en vente HLM	6 000
39	LOGEMENT SDIS	Niort	10	Mise en vente HLM	9 000

Liste des patrimoines en Mise en vente

Liste des mises en vente prévues en période 2 du PSP (2026-2030)

Code Groupe	Nom de groupe	Commune	Lgts	Scénario	Coût au logement
2	3 COIGNEAUX	Niort	28	Mise en vente HLM	0
15	LE CHANT DES OISEAUX	Niort	7	Mise en vente HLM	0
16	STE PEZENNE	Niort	7	Mise en vente HLM	0
17	GOISE	Niort	30	Mise en vente HLM	0
18	LES GARDOUX	Niort	22	Mise en vente HLM	0
19	LES NARDOUZANS	Niort	12	Mise en vente HLM	4 000
20	CITE THEBAULT	Niort	18	Mise en vente HLM	2 500
21.1	MULTISITES 1_ Rue des Grands Champs	Niort	2	Mise en vente HLM	0
21.2	MULTISITES 1_ Rue Rouget de Lisle	Niort	3	Mise en vente HLM	0
21.3	MULTISITES 1_ Rue Bela Bartok	Niort	6	Mise en vente HLM	0
21.4	MULTISITES 1_ Rue Haroun Tazieff	Niort	7	Mise en vente HLM	0
25.2	MULTISITES 2_ Rue Castel Parc	Niort	8	Mise en vente HLM	0
25.3	MULTISITES 2_ Rue des Amourettes	Niort	2	Mise en vente HLM	0
25.4	MULTISITES 2_ Rue des 3 Mousquetaires	Niort	8	Mise en vente HLM	0
27	LA MINERAIE	Niort	17	Mise en vente HLM	0
33	RUE DE CHOLETTE	Niort	1	Mise en vente HLM	0
46	LES GARDOUX 3	Niort	10	Mise en vente HLM	9 500

Cotation attractivité - Les critères - Axe Urbain

Critères	Commentaires	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
Qualité de localisation et de la desserte	Desserte du quartier par les transports (bus, réseau routier...) et degré d'accessibilité à l'emploi et aux commerces - liaison (distance - temps) avec les centres villes et avec les lieux d'emploi et commerciaux - proximité des stations de bus ou autres types de transports et fréquence de passage - enclavement du quartier (autoroute, friches urbaines, ...) pouvant poser des difficultés d'accessibilité	Zone excentrée et très mauvaise accessibilité (zone excentrée et très mal desservie)	Mauvaise accessibilité (zone excentrée, offre de transport et réseau routier peu développés et peu variés)	Localisation satisfaisante et bonne accessibilité (zone bien reliée avec une offre de transport de qualité)	Centralité ou très bonne accessibilité (centre ville, accès aux lieux d'emploi et commerciaux largement favorisés,...)
Offre de proximité de services publics et de commerces	Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage et d'entretien de l'offre de commerces et de services publics (y compris les projets avérés), dans un rayon d'un km environ pour les zones urbaines et de 3 à 5 km maximum pour les zones rurales : - offre de base : offre scolaire, accueil petite enfance, services médicaux, poste ou point poste / boulangeries, pharmacie, point bancaire, supérette, marché, tabac - offre supplémentaire : équipements sportifs, culturels, sociaux, lieux de culte,... / restaurants, centre commercial, cinéma...	Très mauvaise offre (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	Mauvaise offre (points critiques repérés pour les services de base)	Bonne offre (offre de base assurée en qualité et en quantité)	Très bonne offre (offre de base assurée, avec des services complémentaires)
La qualité de l'environnement et formes urbaines du quartier	- Atouts ou nuisances particulières (sonores, visuelles, olfactives, risques naturels et technologiques, périmètre SEVESO) - Qualité des espaces publics (présence et qualité des espaces verts, du mobilier urbain, place réservée aux piétons, vélos) - Mixité des usages et des fonctions (formes d'habitat variées, mixité habitat-équipement-services-activités) - Formes stigmatisantes (hauteur des constructions, friches industrielles, grands espaces de stationnement, circulations complexes...)	Nuisances majeures et irréversibles et formes urbaines stigmatisantes (ensemble immobilier inséré dans une forme urbaine obsolète)	Faibles nuisances mais espaces publics déqualifiés, caractère monofonctionnel de la zone résidentielle et formes urbaines dévalorisées	Absence de nuisances, espaces publics de qualité, mixité urbaine de la zone et formes urbaines de qualité banales, sans atouts particuliers	Atouts en matière d'environnement, espaces publics de grande qualité, forte mixité urbaine de la zone et tissu urbain avec atouts particuliers (centre historique, lotissements paysagers, petits collectifs bien intégrés dans le paysage..)
Image du quartier et tranquillité sociale (Pondération 1)	- tranquillité sociale et sécurité, objectivée par des incidents connus - image et réputation du quartier : image du quartier est-elle un argumentaire commercial ou un handicap commercial, un frein à la location (mauvaise réputation du quartier, rejet par la grande majorité de la clientèle du quartier)	Insécurité du quartier (incidents graves et/ou répétés) qui entraînent une très mauvaise image	Réputation mitigée (quelques troubles épars)	Absence de troubles et pas d'image négative du quartier	Fonctionnement résidentiel très recherché

Cotation attractivité - Les critères - Axe Conception

Critères	Commentaires	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
Les abords et espaces extérieurs	<p>Conception et équipement des espaces extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aménagement des abords, accès, circulations, cheminements piétons, présence et qualité de la signalétique <ul style="list-style-type: none"> - caractère résidentiel et sécurisé du site - conception et qualité des espaces verts, aires de jeux, mobilier urbain, éclairage éventuels <ul style="list-style-type: none"> - facilité et proximité du stationnement public 	Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (espaces extérieurs non aménagés et très mal équipés ou dont l'organisation est source de dysfonctionnements importants)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception	Conception excellente
La conception du bâti	<p>Conception du bâti (l'enveloppe) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientation du bâtiment (ensoleillement, vent, vis-à-vis) - forme générale et architecture (grande tour, longue barre, nombre d'entrées, présence de coursives, très grand nombre de logements par palier, habitat individuel sous forme de "cubes" ou de "parallélépipèdes") <ul style="list-style-type: none"> - qualité des matériaux - isolation extérieures 	Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (très mauvaise exposition du bâtiment sur la parcelle, architecture à l'usage pénalisant, matériaux basiques et source de problèmes d'isolation)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception	Conception excellente
Les parties communes	<p>Conception et équipement des parties communes, qualité des prestations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - agencement et éclairage des parties communes - qualité des équipements annexes : caves, local vélo-poussette, boîtes aux lettres, espace de tri sélectif (équipements pratiques, bien conçus, bien situés, suffisants, sécurisés) 	Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (parties communes non sécurisées, de taille ou de volume inadapté, luminosité faible, équipements annexes inexistant ou mal conçus, mal sécurisés)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception	Conception excellente
Les logements	<ul style="list-style-type: none"> - conception des logements (diversité des typologies, présence de faux types, taille, forme et distribution des pièces, séparation "jour-nuit", présence d'entrée, luminosité, logements traversants, présence de balcons ou terrasses, éclairage naturel des pièces humides, importance de rangements) - niveau d'équipement et de confort (isolation phonique interne, VMC, présence de stores ou volets, nombre et qualité des équipements sanitaires, types des matériaux de revêtement sols et murs, niveau d'équipement électrique, équipement chauffage) 	Défauts de conception importants et portant sur un ou plusieurs points (dimension et disposition des pièces inadaptées : cuisine ou salle de bain trop petites, faux types, ameublement difficile ; sanitaires inexistant ou inadaptés, équipements électriques obsolètes, mauvaise isolation,...)	Défauts de conception mineurs	Bonne conception	Conception excellente (bonne conception globale et des "plus" : nombreux rangements, logements traversants, balcons ou loggias, ...)

Cotation attractivité - Les critères - Axe Etat

Critères	Commentaires	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
Les abords et espaces extérieurs	Appréciation de l'état général des espaces extérieurs et voiries et réseaux	Mauvaise qualité (voiries défoncées, pelouses et plantations dégradées, éclairage et mobilier urbain endommagés et pour partie hors d'usage, ...)	Défauts mineurs et ponctuels	Bonne qualité	Qualité excellente (neuf ou rénové)
La conception du bâti	Appréciation de l'état technique général du bâti (clos et couvert, menuiseries extérieures)	Mauvaise qualité (façade abîmée, dégradée, menuiseries à changer)	Défauts mineurs et ponctuels	Bonne qualité	Qualité excellente (neuf ou rénové)
Les parties communes	Appréciation de l'état technique général des parties communes (hall d'entrée, escalier, palier, locaux annexes)	Mauvaise qualité (sols, murs, plafonds, escaliers, ... dégradés)	Défauts mineurs et ponctuels	Bonne qualité	Qualité excellente (neuf ou rénové)
Les logements	Appréciation de l'état des équipements sanitaires, équipements électriques, humidité, ventilation des logements, état des sols, murs, plafonds, menuiseries intérieures	Mauvaise qualité (étanchéité, humidité, murs, sols, plafonds en mauvais état, sanitaires cassés, équipements électriques défaillants, ...)	Défauts mineurs et ponctuels	Bonne qualité	Qualité excellente (neuf ou rénové)

Cotation attractivité - Les critères - Axes Fonctionnement Résidentiel et Commercialité

Critères	Commentaires	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
Faits de délinquance et actes de vandalisme	Fréquence et gravité des faits de délinquance et actes de vandalisme commis dans la résidence ou à proximité immédiate (vols, incendies, trafics, drogue, dégradations des parties communes, tags, voitures...)	Troubles de comportements et/ou actes de vandalisme graves et récurrents	Troubles périodiques affectant l'image de la résidence et le ressenti des résidents	Fonctionnement satisfaisant, quelques difficultés ponctuelles et maîtrisées	Fonctionnement très satisfaisant - excellente ambiance résidentielle
Problèmes de voisinage et de comportement	Fréquence et gravité des troubles de voisinage [conflits liés au bruit ou aux usages du bâtiment (aboïement de chien, musique), plaintes auprès du bailleur, présence de locataires au comportement problématique]	Permanents [conflits récurrents entre locataires et plaintes très fréquentes auprès du bailleur]	Fréquents [au moins une fois par mois]	Limités [Plaintes ponctuelles, conflits existants mais peu fréquents ou localisé sur 1 ou 2 cages]	Inexistants

Critères	Commentaires	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
Facilité de commercialisation	Difficultés ou facilités perçues lors de la commercialisation en demande externe et en mutation	Produit pas du tout demandé, nombreux refus et nombreuses propositions / visites à conduire pour commercialiser, très forte rotation	Produit peu demandé, posant quelques difficultés de commercialisation nécessitant un investissement plus fort des équipes pour la commercialisation	Produit recherché ne posant pas de difficulté particulière pour la commercialisation	Produit très recherché, très forte demande interne et externe, faible rotation
Positionnement concurrentiel	Appréciation du rapport qualité / prix de la résidence et de son positionnement concurrentiel	Mauvais	Moyen	Bon	Très bon



Nous contacter

Alice CETTO

Manager Stratégies patrimoniales et économiques

Tél. 06 63 07 65 87

alice.cetto@habitat-territoires.com

HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL

2 rue Lord Byron – 75008 Paris

contact@habitat-territoires.com

H | T | C
habitat & territoires conseil



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

Monsieur AUBRY Emmanuel
Préfet des Deux-Sèvres
4 Rue Duguesclin
BP 70000 79099
79000 NIORT

LR+AR N° 1 A 190 332 3353 8

Réf : 74-2021/ CG/NC
Objet : Transmission du projet de
CUS de la SEMIE de Niort

Niort, le 23 Mars 2021

Monsieur Le Préfet,

En application des dispositions de l'article L 445-1 du Code de la Construction et de l'Urbanisme (CCH), j'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli, le projet de Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE pour les six années à venir.

Compte tenu de son adhésion à la Société de Coordination Nationale HACT France créée en date du 18 décembre 2019 et agréée le 29 juillet 2020 dans le cadre du regroupement des bailleurs sociaux initié par la loi ELAN, la SEMIE a bénéficié d'un report de délai pour la signature de sa CUS jusqu'au 30 juin 2021.

En raison des impacts de la période sanitaire liée au covid, les réunions de concertation avec les personnes associées que sont, la Communauté d'Agglomération du Niortais en vertu de l'article L 441-1 du CCH et la Ville de Niort, Actionnaire majoritaire et Présidente de la SEMIE, se sont déroulées respectivement les 27 et 29 janvier 2021.

Le projet de CUS qui vous est soumis ce jour sera complété préalablement à sa signature, du plan de mise en vente des logements locatifs détenus par la SEMIE. En effet, le scrutin municipal de mars 2020 et les modifications du mode de gouvernance de la SEMIE qui s'en sont suivies impliquent la définition de nouvelles orientations stratégiques actuellement en cours d'élaboration.

Dans ce cadre, la SEMIE vient de lancer une procédure d'étude visant un appui au plan global de son développement intégrant en outre, la création d'une foncière de redynamisation et un volet élaboration de son Plan Stratégique à Moyen Terme.

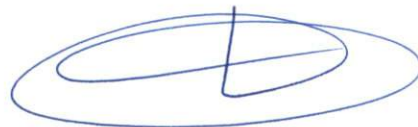
Le plan de mise en vente sera élaboré à la lumière de ces nouvelles orientations.

A titre de précision complémentaire, en vertu d'une décision du Conseil d'Administration statuant le 17 décembre 2020, j'ai intégré mes fonctions de Directeur Général et de Directeur de la Stratégie et du Développement le 9 mars dernier.

Je reste à votre disposition pour tout échange sur ce projet de Convention d'Utilité Sociale,
et vous assure, Monsieur le Préfet , l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général,

Cyril GILLARD



Observations DDT sur projet CUS SEMIE transmis par courrier en date du 23/03/21

Partie 1 :

Signataires

Préfet de Région et non le préfet de département

La Ville de Niort est indiquée comme en tant que signataire de la CUS, les signataires évoqués au L445-1 du CCH, qui ne mentionne pas les communes si EPCI compétent en matière PLH

PSP adopté en septembre 2016, actualisé tous les ans

Les pièces du PSP listent le programme d'entretien du patrimoine existant et leur coût prévisionnel, pas de stratégie d'intervention de développement du patrimoine, ni attractivité et positionnement sur les marchés, ni lien avec PLH => pièces du PSP non annexées, ne permet pas de vérifier la cohérence entre la CUS et le PSP

Article L411-9

[Création LOI n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 1](#)

*Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. **Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long termes des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme.***

Durée de convention : prise d'effet rétroactive au 01/01/2021. Il est évoqué à terme un renouvellement pour 6 ans. Pas de procédure de renouvellement prévue par le code, mais signature d'une nouvelle CUS.

Partie 2 :

Modifier le nom du représentant de la SA HLM

Page 9 modifier la période du contrat de ville qui a été prolongé jusqu'en 2022

Page 12 au regard du patrimoine évoqué : la maison de retraite, maison d'accueil EHPAD coteaux de ribray et projet RHJ Niort => ce patrimoine relève de logements-foyers (indicateurs à définir en conséquence)

Page 11 Volet stratégie groupe HACT France à développer

Partie 3 : Politique poursuivie par l'organisme

R445-3

Description du parc : identification de chaque immeuble ou ensemble immobilier au moins par adresse, nombre de logements **nature du ou des financements principaux**, localisation en QPV ou non

Page 16 identification par nom de groupe, commune, nombre de logements

n° 23 : nom « divers » à préciser, année de construction non précisée pour le parc à vocation sociales

Répartition par type de financement donnée sur ensemble du parc et non par immeuble ou ensemble immobilier

Etat de l'occupation sociale des immeubles et ensembles immobiliers

Page 26 corriger le taux de LLS relatif aux obligations SRU (20 % et non 25%)

Etat de service rendu aux locataires: basé sur les cotations d'attractivité du PSP (les pièces du PSP fournies ne permettent pas de vérifier la cohérence)

Politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme

PSP : stratégie à 12 ans sur 2 périodes (2016-2021 ; 2022-2028), sur ensemble du parc et résidence par résidence

Patrimoine de 653 logements arrêté à quelle date ? 620 logements au 31/12/20

Page 29 : Repérage de 2 situations critiques (39 logements:6 % du parc) => indiquer que les 39 logements évoqués feront l'objet de travaux et renvoyer à l'indicateur PP2

Les indicateurs => vigilance quant au respect du format et contenu de l'arrêté du 14 août 2019 définissant le format et les modalités de transmission des engagements et indicateurs des CUS (+ vérifier la cohérence entre les tableaux annexés et ceux introduits dans la convention).

Manque indicateurs logements-foyers, PP-LF

Page 31 : 73 logements dont la performance énergétique n'est pas communiquée sans justification

1/ Réhabilitation du parc existant :

- PP2 : le nombre de logements rénovés est erroné, il doit prendre en compte uniquement 2020 et non de 2018 à 2020 ;

Prise en compte des 73 logements dont la performance énergétique n'est pas précisée ?

- PP3 : réhabilitation des logements en étiquette E et F (traitement de l'étiquette F d'ici fin CUS, d'ici 2030 34logts sur 39 en étiquette E, quid des 5 restant ?)

- SR-1 : nombre de logements accessibles indiqué au 31/12/19 et non au 31/12/21

13 % des logements sont adaptés (13 %*620 logements=80 logements ?), à quoi correspond le nombre de 65 LLS, pourcentage manquant. 1 logt adapté par an (50 % du parc n'est pas accessible) => peu ambitieux

2/ Développement de l'offre nouvelle : 276 logements, dont 111 logts hors RHJ

phase 1 : 246 logements dont 27 logements/ an de 2021 à 2023 (81 logts opérations déjà identifiées) et RHJ Niort (165 logts)

phase 2 : 10 logements/an de 2024-2026 (30 logements, 15 PLAI 15 PLUS)

Objectifs inscrits au PSP ?

- PP1 : Il est indiqué 100 % des logements hors QPV, or une opération fait actuellement l'objet d'une demande de dérogation pour 1 logt

Aucun engagement de réalisation en PLAI adapté, offres de logements besoins spécifiques

Il est indiqué 23 logements PLAI de 2021 à 2023

Objectif de réalisation de PLAI inférieur à 30 % de l'offre globale hors RHJ de 2021 à 2023, au-delà 2024 -2026 : 50/50

71 logements indiqués hors QPV, hors 81 logements répartis entre PLAI/PLUS/PLS, les 10 restant en QPV ??? si colline St André, 1 seul logement en QPV

Plan de ventes : dispositif de sécurisation des acquéreurs à préciser

Projet transmis inscrit 2 VT/an dont 1 logt agréé soit 6 logts sur la durée de la CUS, politique de cession amenée à évoluer d'ici fin 2021 (réunion du 1^{er} juin)

- PP4 : modifier la dernière colonne mettre 2026 au lieu de 2024

Démolition ?si non l'indiquer expressément

Engagement part offre nouvelle en acquisition-amélioration ?

Mobilisation de la SEMIE sur des dispositifs VIR ou DIIF : objectifs accession sociale, logements conventionnés Anah ?

Offre nouvelle et mobilisation de fonds propres ? Typologie de l'offre nouvelle ? Périmètre d'intervention ?

Politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu => traité, gestion interne des signalements, impayés...

Politique sociale de la SEMIE

Accompagnement social interne à la SEMIE, et partenariats (convention France Terre d'asile, IML avec Escale/CHRS), accompagnement social au logement (UDAF, toit en gâtime, action logement), convention de participation financière au FSL 1 ,76€/logement),

Niveau de loyer : 7 résidences avec un loyer < à 4€ représentant 194 logts (30%)

Application de la nouvelle politique de loyer L445-2 cch? (dispositif facultatif tient compte état occupation sociale ainsi que des objectifs de mixité sociale, dispositif mis en œuvre pour rendre compatible des loyers de logements hors QPV avec objectif d'accueil des ménages à bas revenus.

Adaptation des loyers à la capacité contributive des ménages visés par les attributions à venir)

Absence de représentant des locataires et de conseil de concertation locative, de quand date la sollicitation d'association, constat de carence ?=> apporter des précisions

Respect de l'objectif de 25 % d'attribution au ménage du 1^{er} quartile : Taux de 10,14 % en 2020, engagement fixé à 4 relogements par an pour sortie hébergement, 3 au bénéfice BPI+ => moyens mis en œuvre pour atteindre les 25 % ? aucun élément probant permettant de s'assurer de l'atteinte du seuil

Page 49 argument typologie et loyer du parc (5 % PLAI): grande majorité des (logements en typologie et en loyer ne correspondrait pas aux ménages du 1^{er} quartile =>pas d'engagement sur offre nouvelle pour y remédier dans la CUS

Page 51 publics prioritaires : même remarque, bien que constat de manque petits logements type studio ou type 1 pas d'engagement offre nouvelle en ce sens

Politique d'hébergement de l'organisme : nombre de logements mis à disposition, type d'accompagnement réalisé par l'opérateur

Logements-foyers : état des lieux, orientations stratégiques, indicateurs PP-LF 1, 2 ET 3 à renseigner (intégrer projet RHJ)

+ **Articulation avec PLH de la CAN, NPNRU, CIA...**

Sophie Canon

De: Cyril GILLARD
Envoyé: jeudi 25 novembre 2021 10:02
À: Sophie Canon
Objet: TR: Observations relatives à votre CUS suite à notre rencontre du 1er juin.

De : DUMARTIN Gilles (Chef de Service) - DDT 79/SPPH <gilles.dumartin@deux-sevres.gouv.fr>
Envoyé : vendredi 18 juin 2021 14:55
À : Cyril GILLARD <c.gillard@semie-niort.fr>
Cc : BURYLO Catherine - DDT 79/SPPH/HPPu <catherine.burylo@deux-sevres.gouv.fr>; JONCHIER Franck - DDT 79/SPPH <franck.jonchier@deux-sevres.gouv.fr>
Objet : Observations relatives à votre CUS suite à notre rencontre du 1er juin.

Monsieur Gillard,

Les informations que vous nous avez apportées lors de notre rencontre du 1er juin et les documents de travail que vous nous avez communiqués préfigurant le plan de vente sont susceptibles de significativement modifier le projet de CUS que vous nous avez adressé auparavant.

Notamment, la politique de vente que la SEMIE envisage de mettre en place permettrait de définir des objectifs de production de nouveaux logements plus ambitieux pour la période 2024-2026 que ceux fixés en l'état actuel, ce qui nous semble un point positif.

Néanmoins, je note que "la stratégie à moyen terme de la SEMIE sera dessinée à l'horizon du 1er trimestre 2022", ce qui ne laisse pas envisager qu'elle soit transcrite dans la CUS signée par le Préfet de région fin 2021 (et a fortiori dans le projet que vous devez déposer d'ici fin juin).

Or les cadres juridiques et réglementaires ne prévoient pas de possibilité d'évolution de la CUS, hormis pour des raisons précises :

L445-1 : Le représentant de l'Etat ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur.

L445-2 : possibilité d'instaurer une nouvelle politique des loyers par avenant à la CUS

Sauf à ce que nous trouvions le moyen de procéder à la retranscription de nouvelles orientations stratégiques dans la CUS une fois celle-ci signée, par voie d'avenant, il conviendrait que vous soyez en mesure d'en intégrer tout ou partie dans le projet de CUS dans les prochains mois.

Dans l'immédiat, nous apportons ici quelques compléments à la note d'observations qui vous a été transmise relative à votre projet de CUS adressé en mars et des observations sur le document "plan de vente" (daté de mai 2021) suscité.

I - observations complémentaires à la note adressée le 4 juin sur le projet de CUS (version mars 2021)

Pour mémoire, si le volume de production envisagé sur la période 2021-2023 (27 logements / an) apparaît assez importante en regard du parc global de votre organisme et de sa production passée (d'autant que la RHJ n'est pas comptabilisée dans cette production), la baisse à 10 logements / an à partir de 2024 ne dénote pas une dynamique positive.

Le niveau moyen des loyers présenté p 45 (4,82 €/m²) est inférieur à la moyenne régionale et départementale. Une

fraction de 30% du parc présente un niveau de loyer particulièrement bas (<4€/m²).

Néanmoins, le document indique que (p49) la difficulté d'atteindre l'objectif fixé par la loi et repris dans la CIA de la CAN d'attribuer 25% des logements aux ménages du 1er quartile de revenu résulte du fait que "la grande majorité des logements en typologie et loyer ne correspond pas aux ménages du 1er quartile".

Cette explication interroge en regard du constat précédemment évoqué d'un niveau de loyer inférieur à la moyenne, et devrait inciter à orienter la production de logements pour satisfaire cette demande. De ce point de vue, l'absence d'objectif en matière de PLAI adapté (indicateur pp1) n'est pas satisfaisante. Le besoin devrait en outre se traduire par une augmentation de la proportion de petits logements.

II - observations relatives au document "plan de vente" (mai 2021)

Au-delà de l'intérêt de commercialiser des logements de son parc, bien expliqué dans le document, il convient que les modalités de mise en œuvre de cette politique de vente soient conformes aux dispositions prévues par le CCH, à savoir d'élaboration d'un plan de vente intégré à la CUS (la signature de celle-ci valant autorisation de mise en vente) ou ventes au fil de l'eau nécessitant une autorisation préfectorale.

Le document évoque pour sa part, l'élaboration par la SEMIE d'un plan de vente annuel (4.2) et (6.1), et un plan de vente pluriannuel (5.1) dont la cohérence avec le cadre réglementaire mérite d'être précisée.

Les documents techniques que vous nous avez fournis inventorie le patrimoine cessible distingué en plusieurs vagues, dont une vague prioritaire sur la période 2022-2026 de 283 logements, et une autre secondaire sur la période 2023-2026 de 113 logements. Ces nombres paraissent très élevés en regard du parc total de logements sociaux familiaux de la SEMIE (653 logements). Un objectif de vente annuel à ne pas dépasser devrait être fixé dans la CUS.

"La SEMIE s'engage à maintenir la règle du 1 pour 1, c'est-à-dire qu'elle produira a minima un logement à vocation sociale pour un logement cédé" (p 6): ce ratio apparaît faible en regard de ceux habituellement évoqué et mériterait d'être réinterrogé.

Pour rappel, la perspective d'une définition de sa stratégie à moyen terme à l'horizon du 1er trimestre 2022 n'en permet pas l'intégration dans la CUS à signer au plus tard fin 2021.

Les engagements de la SEMIE dans la gestion des copropriétés résultant de la vente de logements collectifs mériteraient d'être précisés.

Je reste à votre disposition pour toute question sur ces différents sujets.

Bien cordialement,

--

Gilles DUMARTIN

Chef du service Prospective Planification Habitat

39, avenue de Paris, 79000 NIORT

Tél : 05 49 06 89 00

www.deux-sevres.gouv.fr



Direction
départementale
des territoires



width="400">

height="87">

Sophie Canon

De: Cyril GILLARD
Envoyé: jeudi 25 novembre 2021 10:00
À: Sophie Canon
Objet: TR: Observations relatives à votre CUS suite à notre rencontre du 1er juin.

De : Cyril GILLARD <c.gillard@semie-niort.fr>
Envoyé : mardi 29 juin 2021 18:57
À : DUMARTIN Gilles (Chef de Service) - DDT 79/SPPH <gilles.dumartin@deux-sevres.gouv.fr>
Cc : BURYLO Catherine - DDT 79/SPPH/HPPu <catherine.burylo@deux-sevres.gouv.fr>; JONCHIER Franck - DDT 79/SPPH <franck.jonchier@deux-sevres.gouv.fr>
Objet : RE: Observations relatives à votre CUS suite à notre rencontre du 1er juin.

Monsieur Dumartin,
Bonjour,

Je vous remercie pour votre retour complémentaire et l'ensemble des précisions fournies au titre de la CUS de la SEMIE en cours de définition.

Dans la plus grande transparence, il nous appartient de préciser notre point d'avancement et de vous livrer les possibilités que nous pouvons proposer en vue de ratifier dans les meilleures conditions la CUS sur la période 2021-2026.

En éléments de contexte, avant de rentrer dans le détail de votre mail, nous pouvons effectivement relever une temporalité comme suit :

En premier lieu, il est apparu que le projet de CUS qui vous a été fourni a été rédigé sur les bases internes (Madame Cousin), à l'appui d'un accompagnement d'un prestataire externe (société HTC), ne reflétait pas la volonté de la Gouvernance de la SEMIE d'inscrire un plan de structuration et développement visant à optimiser sa stratégie patrimoniale, intensifier son rôle d'opérateur généraliste sur les enjeux du territoire, asseoir sa structure financière pour soutenir son développement.

Ainsi, tel que vous avez pu le relever, au-delà de consigner les opérations ciblées en cours, tous les indicateurs ont été portés au niveau le plus bas, dans un degré presque symbolique (plan de vente, production de LLS...).

Ce document a été porté à ma signature le 09 mars 2021 soit le premier jour de mon arrivée à la SEMIE. Dont acte.

En second lieu, il nous a semblé dans un premier temps opportun de travailler à modéliser certains indicateurs, dont effectivement et principalement concernant la CUS, un travail de fond sur le PSP (genèse d'une intégration stratégique de gestion de patrimoine), le PMT (renforcement des cibles d'opportunité et verrouillage des opérations en cours de définition dans les meilleurs délais), enfin, le plan de mise en vente de la SEMIE.

Le temps imparti depuis mars, corrélé avec l'absence pour motif d'arrêt maladie de Madame Cousin depuis le 11 mai, ne nous a pas permis aux rythmes escomptés de pouvoir produire un degré documentaire de nos avancées en termes structurels et de développement.

Nous avons donc livré l'état de nos productions en l'état en vue de consigner dans la CUS une volonté affirmée de s'inscrire dans une démarche globale d'activité répondant d'une part aux objectifs d'utilité sociale perçus, d'autre part aux objectifs de développement de la société.

Nous précisons ci-dessous le cadre du plan de vente qui en l'état des documents fournis ne permet pas de lire clairement la stratégie proposée.

Depuis notre échange du 1^{er} juin et de la réception des observations de vos services le 04 juin, nous avons donc pris la mesure de l'ensemble des points à modifier, préciser, abonder, formaliser... pour aboutir à un format « convenable » de CUS ratifiée pour la période.

Pour l'ensemble des parties à réviser sur un plan de formalisation ou d'harmonisation des données et indicateurs, nous devons donc nous pencher sur l'affinement du document.

Pour la partie 3, nous avons plusieurs travaux de fonds à engager et nous ne pourrions effectivement les produire pour le 30 juin.

J'ai fait un point en interne et ai mandaté un cabinet de conseil pour nous assister à la révision et définition, avant le 31/10/2021, du PSP.

Également, vu le manque de lisibilité sur le retour de Madame Cousin, lancé une mission d'assistance sur la refonte de la CUS et notamment sur le volet de la coordination des services et de la compilation des informations.

Nous prévoyons donc d'être en mesure de pouvoir clarifier nettement la stratégie globale de la SEMIE d'ici la fin de l'année, avec les échéances de soumission aux conseils municipaux, communautaires, conseil d'administration de la SEMIE.

Nous prenons également la mesure des précisions apportées par votre mail sur lequel nous vous prions de bien vouloir trouver nos retours directement ci-dessous, dans le corps de votre mail.

Nous vous proposons donc la méthodologie suivante, si elle peut vous convenir :

30 juin 2021 : le projet de CUS est laissé tel que proposé en mars, avec l'engagement d'apporter une copie révisée avant le 30/11/2021.

Dès que possible, nous l'espérons à l'échéance du 30/09/2021, nous vous soumettrons une rédaction au point d'avancement sous forme de projet sur lequel il pourra être levé des réserves / émis de nouvelles observations également.

A l'échéance de décembre, de pouvoir convenir d'une ratification de la CUS intégrant les grandes thématiques de vision stratégiques, de politique patrimoniale, de production, de mise en vente.

En résumé, que la CUS à décembre 2021 ressemble au plan d'activité de la SEMIE sur les trois années suivantes.

Il est clair que la stratégie et le développement global ne pourront être tous consignés et documentés d'ici la fin de l'année, mais néanmoins, nombre de sujets échappent au cadre de la CUS.

Nos thématiques d'audit et de pistes de développement s'entendent à ce jour comme suit :

- Ingénierie financière, consolidation des outils de pilotage.
- Diversification des activités vers une production en opérations d'aménagement structurantes.
- Filialisations, ingénierie de montage d'opérations, recherches de partenariats.
- Prestations de conseils, mandats pour le compte de la collectivité
- ...

Je reste à votre complète disposition pour tout complément d'information ou précision à apporter en vue de répondre aux enjeux de signature de la convention dans les délais visés.

N'hésitez-pas à intervenir directement si l'un ou plusieurs des points ci- et sous- visés posaient une quelconque difficulté, de quelque nature qu'elle soit.

Bien sincèrement,
Cyril Gillard

De : DUMARTIN Gilles (Chef de Service) - DDT 79/SPPH <gilles.dumartin@deux-sevres.gouv.fr>

Envoyé : vendredi 18 juin 2021 14:55

À : Cyril GILLARD <c.gillard@semie-niort.fr>

Cc : BURYLO Catherine - DDT 79/SPPH/HPPu <catherine.burylo@deux-sevres.gouv.fr>; JONCHIER Franck - DDT 79/SPPH <franck.jonchier@deux-sevres.gouv.fr>

Objet : Observations relatives à votre CUS suite à notre rencontre du 1er juin.

Monsieur Gillard,

Les informations que vous nous avez apportées lors de notre rencontre du 1er juin et les documents de travail que vous nous avez communiqués préfigurant le plan de vente sont susceptibles de significativement modifier le projet de CUS que vous nous avez adressé auparavant.

Notamment, la politique de vente que la SEMIE envisage de mettre en place permettrait de définir des objectifs de

production de nouveaux logements plus ambitieux pour la période 2024-2026 que ceux fixés en l'état actuel, ce qui nous semble un point positif.

Assurément, nous visons une production de logements supérieure aux indicateurs fournis sur 2024-2026.

Néanmoins, je note que "la stratégie à moyen terme de la SEMIE sera dessinée à l'horizon du 1er trimestre 2022", ce qui ne laisse pas envisager qu'elle soit transcrite dans la CUS signée par le Préfet de région fin 2021 (et a fortiori dans le projet que vous devez déposer d'ici fin juin).

A mon sens, tel que précisé ci-dessus, la stratégie dans ses principes et contours sera dessinée d'ici la fin de l'année 2021.

La volumétrie des opérations et le ciblage des productions ne pourront s'afficher qu'à compter de 2022 mais il n'est pas nécessaire à mon sens de devoir afficher des adresses ou des noms d'opérations précis. D'ici fin 2021, il me semble qu'il est possible de faire ratifier une CUS plus conforme au projet de société que le projet en l'état qui par ailleurs a soulevé quelque trois pages d'observations.

Or les cadres juridiques et réglementaires ne prévoient pas de possibilité d'évolution de la CUS, hormis pour des raisons précises :

L445-1 : Le représentant de l'Etat ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur.

L445-2 : possibilité d'instaurer une nouvelle politique des loyers par avenant à la CUS

Sauf à ce que nous trouvions le moyen de procéder à la retranscription de nouvelles orientations stratégiques dans la CUS une fois celle-ci signée, par voie d'avenant, il conviendrait que vous soyez en mesure d'en intégrer tout ou partie dans le projet de CUS dans les prochains mois.

Nous allons viser cet objectif et faire en sorte que la rédaction de la CUS d'ici la fin de l'année réponde à lever toute réserve de non-conformité.

Néanmoins, si nous constatons que les délais n'étaient pas respectés ou si notre projet de société venait à évoluer substantiellement à court terme en fonction des retours d'audit en cours, nous prendrions effectivement l'option de coucher un cadre tel que la temporalité nous le permet à la fin de l'année puis procéderons à une révision par voie d'avenant ou une nouvelle CUS dans les trois ans, dans le sens où si il l'est accordé, l'activité de la société va connaître des modifications substantielles eu égard au plan affiché en mars courant.

Dans l'immédiat, nous apportons ici quelques compléments à la note d'observations qui vous a été transmise relative à votre projet de CUS adressé en mars et des observations sur le document "plan de vente" (daté de mai 2021) suscité.

I - observations complémentaires à la note adressée le 4 juin sur le projet de CUS (version mars 2021)

Pour mémoire, si le volume de production envisagé sur la période 2021-2023 (27 logements / an) apparaît assez importante en regard du parc global de votre organisme et de sa production passée (d'autant que la RHJ n'est pas comptabilisée dans cette production), la baisse à 10 logements / an à partir de 2024 ne dénote pas une dynamique positive.

Oui, cela relève d'un point de non-conformité vis-à-vis de la volonté de la société de s'inscrire dans une dynamique active de production sur un terrain d'action élargi (historiquement la SEMIE ne produisait qu'à Niort alors que depuis 2020, la montée au capital de l'agglomération réclame d'étendre le terrain d'action de la société sur l'ensemble des communes de l'agglomération).

Le niveau moyen des loyers présenté p 45 (4,82 €/m²) est inférieur à la moyenne régionale et départementale. Une fraction de 30% du parc présente un niveau de loyer particulièrement bas (<4€/m²).

Néanmoins, le document indique que (p49) la difficulté d'atteindre l'objectif fixé par la loi et repris dans la CIA de la CAN d'attribuer 25% des logements aux ménages du 1er quartile de revenu résulte du fait que "la grande majorité des logements en typologie et loyer ne correspond pas aux ménages du 1er quartile".

Cette explication interroge en regard du constat précédemment évoqué d'un niveau de loyer inférieur à la

moyenne, et devrait inciter à orienter la production de logements pour satisfaire cette demande. De ce point de vue, l'absence d'objectif en matière de PLAI adapté (indicateur pp1) n'est pas satisfaisante. Le besoin devrait en outre se traduire par une augmentation de la proportion de petits logements.

Nous allons entrer dans le détail de ces points et conformer la présentation pour qu'elle soit cohérente et intègre des réponses en face des objectifs.

II - observations relatives au document "plan de vente" (mai 2021)

Au-delà de l'intérêt de commercialiser des logements de son parc, bien expliqué dans le document, il convient que les modalités de mise en œuvre de cette politique de vente soient conformes aux dispositions prévues par le CCH, à savoir d'élaboration d'un plan de vente intégré à la CUS (la signature de celle-ci valant autorisation de mise en vente) ou ventes au fil de l'eau nécessitant une autorisation préfectorale.

Le document évoque pour sa part, l'élaboration par la SEMIE d'un plan de vente annuel (4.2) et (6.1), et un plan de vente pluriannuel (5.1) dont la cohérence avec le cadre réglementaire mérite d'être précisée.

La documentation fournie mérite effectivement d'être revue et intégrée de manière cohérente dans la CUS afin d'entrer dans le cadre réglementaire.

En l'état, vous a donc été présenté un référencement et une stratégie globale dans laquelle la SEMIE doit acter un plan d'action sur la période 2021-2026 plus précis.

Les documents techniques que vous nous avez fournis inventorie le patrimoine cessible distingué en plusieurs vagues, dont une vague prioritaire sur la période 2022-2026 de 283 logements, et une autre secondaire sur la période 2023-2026 de 113 logements. Ces nombres paraissent très élevés en regard du parc total de logements sociaux familiaux de la SEMIE (653 logements). Un objectif de vente annuel à ne pas dépasser devrait être fixé dans la CUS.

Dans la stratégie de l'élaboration du plan de mise en vente du patrimoine, a été borné l'ensemble des opérations cessibles d'un point de vue :

- Juridique
- Administratif
- Réglementaire
- Stratégique (c'est-à-dire des ventes susceptibles de générer des bonis pour aller chercher un levier de levée de fonds propres pour opérer).

Les documents fournis forment donc un inventaire dans lequel nous allons définir un cadre d'action.

Il n'est nullement l'intention de vendre les volumétries globales mais de quantifier les opérations et les lots que nous pouvons céder.

Nous estimons à peu près qu'entre 10% et 15% des logements référencés sur la période seront cédés, soit une cinquantaine de logements d'ici 2026.

Nous pourrions en revanche envisager de céder un ou plusieurs ensemble collectifs à un bailleur, si l'ensemble des acteurs l'accordait dans une stratégie globale.

"La SEMIE s'engage à maintenir la règle du 1 pour 1, c'est-à-dire qu'elle produira a minima un logement à vocation sociale pour un logement cédé" (p 6): ce ratio apparaît faible en regard de ceux habituellement évoqué et mériterait d'être réinterrogé.

Par convention et engagement, la règle minimale du 1 pour 1 sera garantie.

Au-delà, la SEMIE s'engage à respecter dans sa globalité les cadres réglementaires et notamment l'application des articles 443.7, 443.11 & 443.13 du CCH.

Les réemplois de fonds et la production de LLS seront donc proportionnels à l'application du plan de mise en vente de la société.

Mécaniquement, vu la contrition des subventions allouées à la production, le besoin en fonds propres nécessaires à monter des opérations de LLS, nous n'avons guère de choix que de trouver des leviers de levées de fonds autre que le capital social.

Faute de quoi, la SEMIE sera effectivement à l'horizon 2024 en incapacité de produire du logement pendant plus de 10 ans, le temps d'amortir ses prochains investissements opérationnels, notamment la RHJ.

Pour rappel, la perspective d'une définition de sa stratégie à moyen terme à l'horizon du 1er trimestre 2022 n'en permet pas l'intégration dans la CUS à signer au plus tard fin 2021.

Les engagements de la SEMIE dans le gestion des copropriétés résultant de la vente de logements collectifs mériteraient d'être précisés.

Cela sera fait également, c'est un sujet pour lequel nous pourrons précisément apporter des réponses factuelles dans la politique de gestion de l'actif collectif entre la première vente et la mise en copropriété définitive.

Je reste à votre disposition pour toute question sur ces différents sujets.

Bien cordialement,

--

Gilles DUMARTIN

Chef du service Prospective Planification Habitat

39, avenue de Paris, 79000 NIORT

Tél : 05 49 06 89 00

www.deux-sevres.gouv.fr



Direction
départementale
des territoires



<="" img="" height="87"

width="400">



**PRÉFET
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Prospective Planification Habitat/Bureau
Habitat Parc public
Affaire suivie par : Catherine BURYLO
Tél. : 05 49 06 89 11 / 06 98 33 74 56
Adresse mail : catherine.burylo@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le **21 OCT. 2021**

Monsieur le Directeur Général,

Par courrier en date du 23 mars 2021, vous m'avez adressé le projet de convention d'utilité sociale (CUS) de votre organisme. Ce dépôt a bénéficié, comme l'autorise la loi portant Engagement pour le logement, l'aménagement et le numérique (Elan), de deux reports de dépôts successifs d'un an afin notamment de permettre l'adhésion de la Semie à la nouvelle société de coordination nationale Hact France créée le 18 décembre 2019 et agréée le 29 juillet 2020.

Suite à ce dépôt, vous avez rencontré le 1^{er} juin 2021 les services de la direction départementale des territoires pour échanger sur ce document. Les attentes de modifications et de compléments exprimées à cette occasion ont été complétées par la suite de diverses transmissions écrites.

Sur la base de l'examen détaillé du dossier par mes services, je vous fais part de l'expression consolidée des principales observations de fond et de forme relatives au projet de CUS déposé :

1/ La composition du document :

Le document ne remplit pas les conditions de forme prévues aux articles L. 445-1 et suivants et R.445-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) :

- Le plan stratégique de patrimoine n'est pas conforme à l'art. L.411-9 du CCH ;
- Le plan de mise en vente des logements locatifs détenus n'a pas été joint ;
- Les indicateurs ne respectent pas l'arrêté du 14 août 2019 définissant le format et les modalités de transmission des engagements et des indicateurs des CUS ;
- Les engagements et les indicateurs des logements-foyers n'y sont pas déclinés (état des lieux, orientations stratégiques) ;
- L'état initial du parc doit être détaillé à l'échelle de l'immeuble ou d'un ensemble d'immeubles (R.445-3 du CCH).

Monsieur Cyril Gillard
Directeur Général de la SEMIE
10 rue Victor Schoëlcher
79000 NIORT

2/ La stratégie de développement :

La stratégie de développement de l'offre nouvelle repose sur un objectif de production de 111 logements hors résidence habitat jeunes avec une diminution de ces objectifs au-delà des trois premières années passant de 27 logements par an en moyenne à 10 logements par an sur la période 2024-2026.

Ces objectifs, tels que définis, traduisent la volonté d'infléchir l'action de la SEMIE en matière de production de logements locatifs sociaux et semblent contredire les orientations réaffirmant le rôle de la SEMIE en tant que bailleur social par le maintien d'une production soutenue de logements sociaux en réponse aux enjeux territoriaux à l'échelle de la CAN, notamment en matière de revitalisation. La stratégie de développement à moyen terme nécessiterait d'être clarifiée de ce point de vue.

En lien avec les objectifs du plan pour le logement d'abord, le document ne permet pas de déterminer les moyens mis en œuvre, notamment dans le cadre du développement de l'offre nouvelle, pour atteindre les objectifs en matière d'attribution de 25 % en dehors des QPV au bénéfice des demandeurs relevant du 1^{er} quartile (taux de 10,14 % en 2020, inférieur aux obligations légales). Le document invoque la difficulté de satisfaire les besoins des populations les plus modestes compte tenu de la faible proportion de PLAI dans l'ensemble du parc. Afin de remédier à cette situation et tendre vers le respect des dispositions légales en matière d'attribution, il conviendrait d'orienter la stratégie de production de l'offre nouvelle vers des logements à faible niveau de loyer.

Or, en matière de mixité sociale, si la proportion minimale attendue de un PLAI pour deux PLUS est bien respectée sur la durée de la CUS, ce n'est pas le cas sur la période 2021-2023. Ces perspectives à court terme n'apparaissent pas cohérentes avec le point précédemment évoqué.

Par ailleurs, le projet de CUS ne traduit pas d'orientation particulière en matière de développement d'une offre à très bas niveau de loyer pour les publics les plus fragiles. Il conviendrait de chiffrer les objectifs en PLAI adaptés en réponse aux besoins identifiés.

3/ La stratégie de commercialisation de logements locatifs :

Le projet de CUS déposé mentionne un objectif de cession de six logements locatifs sur sa durée. Au-delà de l'intérêt de commercialiser des logements, il convient que les modalités de mise en œuvre de cette politique de vente soient conformes aux dispositions prévues par le code de la construction et de l'habitation, à savoir l'élaboration d'un plan de vente intégré à la CUS (la signature de celle-ci valant autorisation de mise en vente). En l'absence d'un tel plan de vente, ou pour les logements n'y figurant pas, les ventes restent soumises à une autorisation préfectorale préalable. Le document évoque pour sa part, l'élaboration par la SEMIE d'un plan de vente annuel et un plan de vente pluriannuel (5.1) dont la cohérence avec le cadre réglementaire mérite d'être précisée.

La politique de cession de patrimoine doit être corrélée avec la stratégie de production de logements, en particulier compte tenu de l'engagement énoncé de garantir la règle minimale de un pour un pour tout logement cédé.

4/ La réhabilitation du parc existant et adaptabilité du parc :

L'objectif de maintenir un parc de logements performant se traduit notamment par la réhabilitation de l'ensemble des logements de classe énergétique F d'ici la fin de la convention afin d'éradiquer les logements très énergivores.

En complément, la stratégie adoptée en matière de rénovation et de mise vente de logements devra intégrer les évolutions législatives issues de la loi Climat et résilience (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets) et la réforme des DPE avec la notion de double seuil des étiquettes, consommation énergétique et GES. Le classement énergétique de 73 logements n'est pas renseigné dans le document. Il conviendra de remédier à cette absence de classement.

Au titre de la qualité du service rendu aux locataires, il conviendra que le document distingue plus clairement les notions d'accessibilité et d'adaptations des logements. L'indicateur SR1 est relatif au nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, à la part correspondante dans l'ensemble du parc et à l'évolution de cette part au cours des six années de validité de la CUS. L'indicateur présenté devra donc être corrigé. Je note qu'en regard des informations fournies, cette part est aujourd'hui faible.

5/ La politique sociale :

Le document fait état d'un large panel d'actions en matière de qualité de service rendu aux locataires et précise les partenariats établis dans l'accompagnement des personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du CCH avec des associations et organismes agréés ainsi que les dispositifs mis en place pour faciliter l'accès au logement des publics les plus fragilisés. Néanmoins, il conviendrait d'annexer au document la ou les conventions relatives aux droits de réservation préfectorale.

Concernant la politique d'hébergement, la CUS doit permettre de faire le point sur les conventions et partenariats créés avec les associations et opérateurs gestionnaires agréés (nombre de logements mis à disposition, type d'accompagnement réalisé...) et sur l'opportunité de construire des structures d'hébergement. Il conviendra de compléter le document en ce sens.

Considérant l'ensemble des points évoqués ci-dessus et comme suite aux échanges que vous avez eus avec les services de la direction départementale des territoires ces derniers mois, je vous invite à m'adresser d'ici fin novembre un projet de convention d'utilité sociale modifié prenant en compte les observations évoquées ci-dessus et vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération très distinguée.



Emmanuel AUBRY

PATRIMOINE CESSIBLE SEMIE - VAGUE PRIORITAIRE - 2022 / 2026

Version fev 2023

Prog.	Nom Opération	Adresse	Quartier	DATE	NBE	TYPE	Type logement (individuel / collectif / garage / commerce / bureaux)	PLA	PLAI	PLUS	PLS
0002	3 COIGNEAUX	44 - 86 Rue des trois Coigneaux 5 - 35 Rue Paul Bert	Centre Ville	1984	28	10 T1/Studio 3 T2 4 T3 4 T4 6 T5 1 T6	individuel jumelé	x			
0003	BRIZEAUX 1 - Magellan	12 - 36 Rue Magellan	Quartier Nord - Brizeaux	1987	18	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 2 T4 16 T5	individuel jumelé	x			
0003	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	5 - 7 Allée Marco Polo	Quartier Nord - Brizeaux	1987	23	1 T1/Studio 11 T2 8 T3 2 T4 1 T5	collectif	x			
0004	BRIZEAUX 2	1 - 23 Allée Atakpamé 2 - 16 Allée Marco Polo	Quartier Nord - Brizeaux	1988	32	0 T1/Studio 8 T2 16 T3 8 T4 0 T5	individuel jumelé	x			
0006	BAS SABLONNIER	14 Rue du Bas Sablonnier 16 Rue du Bas Sablonnier	Centre Ville	1990	46	0 T1/Studio 21 T2 21 T3 4 T4 0 T5	collectif	x			
0007	SYMPHONIE	60 Rue Saint Symphorien	Centre Ville	1990	24	1 T1/Studio 9 T2 14 T3 0 T4 0 T5	collectif	x			
0008	SCHOELCHER	6 Rue Victor Schoelcher	Centre Ville	1992	23	3 T1/Studio 12 T2 8 T3 0 T4 0 T5	collectif	x			
0012	COUR ST MARC	4 Cour Saint Marc	Centre Ville	1999	24	0 T1/Studio 6 T2 16 T3 2 T4 0 T5	collectif	x			
0014	BRIZEAUX 4	1 - 10 Rue Charles Marie de la Condamine	Quartier Nord - Brizeaux	1999	34	0 T1/Studio 0 T2 12 T3 22 T4 T5	collectif	x			
0023	DIVERS SECTEURS	40 Avenue de la Venise Verte	Tour Chabot Gavacherie	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 1 T4 0 T5	individuel simple			x	
0023	DIVERS SECTEURS	9 place du Port	Centre Ville	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 1 T3 0 T4 0 T5	individuel simple			x	
0023	DIVERS SECTEURS	59 - 61 Rue centrale	Sainte Pezenne	2003	8	0 T1/Studio 6 T2 2 T3 0 T4 0 T5	collectif			x	
0023	DIVERS SECTEURS	37 - 39 Rue Champommier	Goise Champommier	2003	2	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 1 T4 0 T5 1 T6	individuel simple		x		
0023	DIVERS SECTEURS	14 Rue de la Poste	Souché	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 0 T4 1 T5	individuel simple	x			
0023	DIVERS SECTEURS	5 - 7 Rue de l'Hometrou	Sainte Pezenne	2003	2	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 2 T4 0 T5	individuel jumelé			x	
0023	DIVERS SECTEURS	136 rue de Ribray	Centre Ville	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 1 T3 0 T4 0 T5	individuel simple			x	
0023	DIVERS SECTEURS	6/8 Rue Fontanes	Centre Ville	2003	2	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 2 T4 0 T5	individuel jumelé			x	
0026	LES VERDIERS	15 - 32 Rue des Verdiers	Quartier Nord	2004	14	0 T1/Studio 0 T2 4 T3 6 T4 4 T5	individuel jumelé			x	
0027	LA MINERAIE	10 - 12 Rue de la mineraie 1 - 15 Rue Georges Brassens	Quartier Nord	2004	17	0 T1/Studio 0 T2 5 T3 8 T4 3 T5 1 T6	individuel jumelé			x	
11 Programmes				Niort		301					
						15 T1/Studio 76 T2 112 T3 64 T4 31 T5 3 T6					



10, rue Victor Schoëleher
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

MODIFICATION DE LA DATE DE MISE EN APPLICATION DE LA NOUVELLE GOUVERNANCE DE LA SEMIE DECIDEE EN SEANCE DU 17 DECEMBRE 2020

MODIFICATION DE LA DATE D'ENTREE EN FONCTION DU DIRECTEUR GENERAL DE LA SEMIE NOMME EN SEANCE DU 17 DECEMBRE 2020

Monsieur le Président-Directeur Général rappelle tout d'abord les termes des décisions prises par le Conseil d'Administration en séance du 17 Décembre 2020 de :

- modifier le mode de direction de la SEMIE en dissociant les fonctions de Président et Directeur Général,
- nommer pour une durée de six années Monsieur Cyril GILLARD, Directeur Général de la SEMIE,

Eu égard les contraintes de Monsieur GILLARD, tenu d'assurer les formalités nécessaires à l'échéance de ses précédentes fonctions, le Conseil d'Administration avait fixé au 29 mars 2021, la prise d'effet de l'ensemble des décisions ci-dessus.

Monsieur GILLARD pouvant se rendre disponible plutôt que prévu, le Président-Directeur Général propose au Conseil d'Administration :

- d'anticiper la mise en application de l'ensemble de ces décisions au 09 Mars 2021 ;
- d'avancer corrélativement la date d'échéance du mandat de Directeur Général du 28 au 07 Mars 2027.

Fait à Niort, le 19 mars 2021,
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,

un Administrateur,

Jérôme BALOGÉ



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 17 DECEMBRE 2020

MODIFICATION DU MODE DE DIRECTION EN INSTITUANT LA DISSOCIATION DES FONCTIONS DE PRESIDENT ET DE DIRECTEUR GENERAL

Monsieur le Président-Directeur Général rappelle tout d'abord les dispositions de l'article 23 des statuts de la SEMIE suivants lesquels, il appartient au Conseil d'Administration de choisir entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale rappelée ci-dessous :

« La Direction Générale est assumée, sous sa responsabilité, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration parmi ses membres ou en dehors d'eux, qui porte le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration statuant dans les conditions définies par l'article 20 choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction Générale.

Il peut à tout moment modifier son choix. Toutefois, à peine de nullité, l'accord du représentant d'une Collectivité Territoriale ou d'un groupement sur cette modification ne pourra intervenir sans une délibération préalable de son Assemblée délibérante approuvant la modification.

Le Conseil d'Administration informera les Actionnaires et les tiers de cette nomination et modification conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque la Direction Générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, le Conseil d'Administration nomme un Directeur Général auquel s'applique la limite d'âge fixée pour les fonctions de Président. »

En application de ces dispositions, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 16 janvier 2016 a décidé le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

Suivant délibération du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2020, il précise assumer à ce jour le mandat de Président-Directeur Général es-qualité de représentant la Ville de Niort en vertu d'une délibération du Conseil Municipal du 08 juin 2020.

En prolongement des orientations qu'il envisage de donner à la SEMIE pour en faire un outil au service du développement du Territoire Niortais, orientations développées au sein du Conseil d'Administration en date du 25 juin 2020, il informe envisager le recrutement d'un Directeur Général chargé de porter ces nouvelles ambitions.

En conséquence, le Président-Directeur Général propose aux Administrateurs de revenir sur le mode de direction en instituant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Compte tenu du délai requis pour le recrutement du Directeur Général, il propose en outre, de différer au 29 Mars 2021 la mise en application de ce nouveau mode de direction.

Il précise, en outre que, dans l'hypothèse où la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général serait retenue, les mandataires de la Ville de Niort sont dûment autorisés, par délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2020, à se prononcer en ce sens.

Par vote à mains levées, le Conseil d'Administration, approuvant les propositions du Président-Directeur Général, décide à l'unanimité des votants :

- Le changement de mode de direction de la SEMIE en dissociant les fonctions de Président et Directeur Général ;
- La mise en application de cette nouvelle gouvernance au 29 Mars 2021.

NOMINATION DU DIRECTEUR GENERAL

V – DUREE DES FONCTIONS DU DIRECTEUR GENERAL

Comme conséquence de ce qui précède, le Président-Directeur Général informe le Conseil d'Administration avoir reçu plusieurs candidats, en présence notamment, de Monsieur Thierry DEVAUTOUR, et retenu conjointement, la candidature de Monsieur Cyril GILLARD, exerçant actuellement les fonctions de Directeur de l'Agence AMI depuis plusieurs années.

Monsieur DEVAUTOUR précise que Monsieur GILLARD, rencontré par plusieurs personnes, dispose des compétences dans les domaines qui intéressent la SEMIE et qui plus est, de l'aptitude pour asseoir son développement.

Monsieur BALOGE indique de surcroît sa volonté de rester Président de la SEMIE et de confirmer la mission confiée à Monsieur DEVAUTOUR sur ses aspects comptables et financiers.

A la suite de quoi, en vertu de l'article 23-2 des statuts, sur proposition du Président-Directeur Général, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants décide de :

- nommer Monsieur Cyril GILLARD, Directeur Général de la SEMIE à compter du 29 mars 2021.
- fixer la durée de son mandat à six ans à compter du 29 mars 2021 et jusqu'au 28 mars 2027.

POUVOIRS DU DIRECTEUR GENERAL

Puis, comme conséquence de ce qui précède, le Président-Directeur Général rappelle les dispositions de l'article 23-2 des statuts suivant lesquelles « 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 et sous réserve des pouvoirs expressément attribués par la loi aux Assemblées d'Actionnaires et au Conseil d'Administration. Il engage la société même dans les actes ne relevant pas de l'objet social, à moins que la société ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait ce objet ou ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances.

Il représente la société dans ses rapports avec les Tiers auxquels toutes décisions limitant ses pouvoirs sont inopposables.... »

Conformément à la décision du Conseil d'Administration statuant le 16 janvier 2015, le Conseil d'Administration, à l'unanimité, décide que le Directeur Général devra en outre, obtenir l'autorisation préalable du Conseil d'Administration pour les actes énumérés ci-dessous :

- Réalisation d'un emprunt,
- Conformément à l'article L225-38 du Code de Commerce, lorsqu'il contracte avec la société,
- Pour toute convention entre la SEMIE, l'un de ses Administrateurs, l'un de ses Actionnaires disposant d'une fraction de droit de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce,
- Sont également soumises à autorisation préalable les conventions intervenant entre la société et une entreprise, si le Directeur Général, l'un des directeurs généraux délégués ou l'un des Administrateurs de la société est propriétaire, associé indéfiniment responsable, gérant, administrateur, membre du Conseil de Surveillance ou, de façon générale, dirigeant de cette entreprise.

Les dispositions qui figurent aux deux alinéas précédents ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes ou conclues à des conditions normales.

- En application de l'article L 225-35 du Code de Commerce, toutes les fois qu'il accorde des cautions, avals ou garanties financières de la société, qu'il cède un immeuble ou une participation, qu'il constitue une sûreté.

Il est rappelé que ces limitations de pouvoirs sont inopposables aux Tiers.

Dans ces limites, le Directeur Général pourra partiellement déléguer ses pouvoirs.

Fait à Niort, le 19 mars 2021,
Pour servir et valoir ce que de droit

Le Président-Directeur Général,

un Administrateur,

Jérôme BALOGE



Données générales											Financement	Nombre de logements réservés						Données patrimoniales, caractéristique et entretien									
Département	EPT/EPCI	Commune	Adresse de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nom de l'immeuble ou ensemble immobilier	Nombre de logements	QPV / Hors QPV	Type de logement individuel / collectif / mixte	Copropriétés (Oui / Non)	Type de surface (surface habitable)	Surface	Mode de financement initial (équivalent)	Etat publics prioritaires (Gérés en flux on ne peut donner d'indications par programme)	Etat fonctionnaires 5 %	Action Logement	Ville	Autre collectivité	Autre réservataire (Institutionnel, Ministère ...)	Non réservés (géré en flux et non par programme)	Année de construction ou acquisition avec réhabilitation éligible CDC	DPE programme (moyenne des DPE logements par programme)	Mode de chauffage individuel / collectif	Mode d'énergie	Année de la dernière réhabilitation	Typologie en nombre			
																								T1	T2	T3	T4
79	CA du Niortais	Niort	2	3 COIGNEAUX	28	Hors QPV	Mixte	NON	SH	1772,2	PLA			0					1984	C	Individuel	Gaz de Ville 2 logts électrique		10	3	4	2
79	CA du Niortais	Niort	3.1	BRIZEAUX 1 - Magellan	18	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1476,12	PLA			0					1987	B	Individuel	Solaire + Réseau chaleur Bois	2012				14
79	CA du Niortais	Niort	3.2	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	23	Hors QPV	Collectif	NON	SH	1342,68	PLA			0					1987	B	collectif	Solaire + Réseau chaleur Bois	2012	1	11	8	2
79	CA du Niortais	Niort	4	BRIZEAUX 2	32	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	2128,24	PLA			0					1988	C	Individuel	Gaz de Ville	2019		8	16	8
79	CA du Niortais	Niort	6	BAS SABLONNIER	46	Hors QPV	Collectif	NON	SH	2837,48	PLA			0					1990	B	Individuel	Solaire + Gaz de Ville	2017		21	21	4
79	CA du Niortais	Niort	7	SYMPHONIE	24	Hors QPV	Collectif	NON	SH	1461,33	PLA			0					1990	C	collectif	Gaz de Ville		1	9	14	
79	CA du Niortais	Niort	8	SCHOELCHER	23	Hors QPV	Collectif	NON	SH	1331,61	PLA			0					1992	D	collectif	Gaz de Ville		3	12	8	
79	CA du Niortais	Niort	10	LA MENAGERE	17	Hors QPV	Collectif	NON	SH	957,19	PLA			0					1998	C	Individuel	Électricité		2	6	9	
79	CA du Niortais	Niort	12	COUR ST MARC	24	Hors QPV	Collectif	NON	SH	1506,85	PLA			0					1999	D	Individuel	Électricité			6	18	
79	CA du Niortais	Niort	14	BRIZEAUX 4 - CONDAMINE	34	Hors QPV	Mixte	NON	SH	2881,4	PLA / PLA TS			0					1999	E	Individuel	Électricité				12	22
79	CA du Niortais	Niort	15	LE CHANT DES OISEAUX	7	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	604,34	PLA			0					1999	D	individuel	Gaz de Ville				1	2
79	CA du Niortais	Niort	16	STE PEZENNE	7	Hors QPV	Mixte	NON	SH	539,93	PLA / PLA LM / PLAI			0					1999	C	Individuel	Gaz de Ville			2	1	4
79	CA du Niortais	Niort	17	GOISE	30	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	2476,5	PLA / PLA LM			0					2000	D	Individuel	Gaz de Ville				6	12
79	CA du Niortais	Niort	18	LES GARDOUX	22	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1837,63	PLUS			0					2001	F	Individuel	Électricité				6	11
79	CA du Niortais	Niort	19	LES NARDOUZANS	12	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	893,44	PLUS			0					2001	D	Individuel	Gaz de Ville				8	4
79	CA du Niortais	Niort	20	CITE THEBAULT	18	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1317,24	PLUS			0					2000	D	Individuel	Gaz de Ville	2013			1	7
79	CA du Niortais	Niort	21.1	MULTISITES 1_Rue des Grands Champs	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	143,22	PLUS								2001	C	Individuel	Gaz de Ville					2
79	CA du Niortais	Niort	21.2	MULTISITES 1_Rue Rouget de Lisle	3	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	236,01	PLUS								2001	D	Individuel	Gaz de Ville				1	2
79	CA du Niortais	Niort	21.3	MULTISITES 1_Rue Bela Bartok	6	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	424,15	PLUS								2002	D	Individuel	Gaz de Ville			1	1	4
79	CA du Niortais	Niort	21.4	MULTISITES 1_Rue Haroun Tazieff	7	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	500,97	PLUS								2001	E	Individuel	Gaz de Ville				6	1
79	CA du Niortais	Niort	23.1	DIVERS_9 Place du Port	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	70,54	PLUS			0					2003	C	Individuel	Gaz de Ville				1	
79	CA du Niortais	Niort	23.2	DIVERS_Rue Centrale	8	Hors QPV	Collectif	NON	SH	363,65	PLA			0					2003	D	Individuel	Gaz de Ville			6	1	
79	CA du Niortais	Niort	23.3	DIVERS_Rue Champommier	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	212,85	PLUS			0					2003	E	Individuel	Gaz de Ville					1
79	CA du Niortais	Niort	23.4	DIVERS_Rue de l'Hométrou	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	182,92	PLAI			0					2003	D	Individuel	Gaz de Ville					2
79	CA du Niortais	Niort	23.5	DIVERS_Rue de la Poste	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	141,10	PLUS			0					2003	C	Individuel	Gaz de Ville					
79	CA du Niortais	Niort	23.6	DIVERS_136 Rue de Ribray	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	83,46	PLUS			0					2003	C	Individuel	Gaz de Ville				1	
79	CA du Niortais	Niort	23.7	DIVERS_Rue Fontanes	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	136,75	PLUS			0					2003	D	Individuel	Gaz de Ville					2
79	CA du Niortais	Niort	23.8	DIVERS_Avenue de la Venise Verte	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	89,72	PLUS			0					2003	D	Individuel	Gaz de Ville					1
79	CA du Niortais	Niort	25.1	MULTISITES 2_ Impasse de la Rapée	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	69,93	PLAI			0					2003	E	Individuel	Gaz de Ville				1	
79	CA du Niortais	Niort	25.2	MULTISITES 2_Rue Castel Parc	8	Hors QPV	Collectif	NON	SH	572,29	PLUS			0					2005	D	Individuel	Gaz de Ville				7	1
79	CA du Niortais	Niort	25.3	MULTISITES 2_Rue des Amourettes	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	111,42	PLUS			0					2004	D	Individuel	Gaz de Ville			1	1	
79	CA du Niortais	Niort	25.4	MULTISITES 2_Rue des 3 Mousquetaires	8	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	649,36	PLUS			0					2003	D	Individuel	Gaz de Ville				2	4
79	CA du Niortais	Niort	26	LES VERDIERS	14	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1193,64	PLUS			0					2004	D	Individuel	Gaz de Ville				4	6
79	CA du Niortais	Niort	27	LA MINERAIE	17	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1413,08	PLUS			0					2004	F	Individuel	Électricité				5	8
79	CA du Niortais	Niort	28.1	BELLUNE_Rue de Bellune	8	Hors QPV	Collectif	NON	SH	487,70	PLUS								2006	C	Individuel	Gaz de Ville			2	5	1
79	CA du Niortais	Niort	28.2	BELLUNE_Rue de Souché	7	Hors QPV	Mixte	NON	SH	424,63	PLUS								2006	C	Individuel	Gaz de Ville		2	2	1	1
79	CA du Niortais	Niort	28.3	BELLUNE_Avenue de Paris	7	Hors QPV	Collectif	NON	SH	331,73	PLUS								2006	C	Individuel	Gaz de Ville		2	5		
79	CA du Niortais	Niort	28.4	BELLUNE_Cour Jean Cassou	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	88,95	PLUS								2006	F	Individuel	Electricité			1	1	
79	CA du Niortais	Niort	30	IMPASSE DE L'HOMETROU	6	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	545,18	PLS			3					2008	C	Individuel	Gaz de Ville				1	3

79	CA du Niortais	Niort	32.1	MULTISITES 3_ Rue de l'Aérodrome	8	Hors QPV	Collectif	NON	SH	502,52	PLUS							2003	D	Individuel	Solaire + Electricité				2	5	1		
79	CA du Niortais	Niort	32.2	MULTISITES 3_ Rue Desnos	4	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	208,41	PLUS							2007	C	Individuel	Gaz de Ville				2	2			
79	CA du Niortais	Niort	32.3	MULTISITES 3_ Rue Victor Schoelcher	2	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	162,74	PLUS							2007	C	Individuel	Gaz de Ville						2		
79	CA du Niortais	Niort	32.4	MULTISITES 3_ Rue Pablo Neruda	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	89,39	PLUS							2006	C	Individuel	Solaire + Gaz de Ville								
79	CA du Niortais	Niort	32.5	MULTISITES 3_ Rue des Mésanges	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	86,73	PLAI							2007	D	Individuel	Gaz de Ville						1		
79	CA du Niortais	Niort	33	RUE DE CHOLETTE	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	89,39	PLAI							2005	D	Individuel	Gaz de Ville						1		
79	CA du Niortais	Niort	34	LA NORMANDIE	7	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	544,83	PLUS							2008	C	Individuel	Solaire + Gaz de Ville					3	4		
79	CA du Niortais	Niort	35	LA COTELETTE	8	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	723,52	PLS							2008	C	Individuel	Gaz de Ville						8		
79	CA du Niortais	Niort	36	LES GARDOUX 2	7	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	654,78	PLS							2010	C	Individuel	Solaire + Electricité						7		
79	CA du Niortais	Niort	37	ANCIEN CHAMPS DE FOIRE	12	Hors QPV	Mixte	NON	SH	667,45	PLAI / PLUS							2011	B	Individuel	Solaire + Electricité				11		1		
79	CA du Niortais	Niort	38	38 AVENUE DE LA VENISE VERTE	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	86,25	PLS							2008	D	Individuel	Solaire + Gaz de Ville						1		
79	CA du Niortais	Niort	40	LES NARDOUZANS 2	10	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	875,82	PLAI / PLUS							2010	D	Individuel	Solaire + Electricité						5		
79	CA du Niortais	Niort	41	355 AVENUE DE PARIS	1	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	101	PLAI							2010	C	Individuel	Solaire + Electricité								
79	CA du Niortais	Niort	44	VILLAGE SENIORS VASCO DE GAMA	20	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1241,15	PLUS							2012	A	Individuel	Solaire + Réseau chaleur Bois				12		8		
79	CA du Niortais	Niort	46	LES GARDOUX 3	10	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	849,29	PLAI / PLUS							2010	C	Individuel	Solaire + Electricité					4	7		
79	CA du Niortais	Niort	47	LES PRES DU PAIRE	18	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	1349,95	PLAI / PLUS							2013	A	Individuel	Solaire + Gaz de Ville					6	12		
79	CA du Niortais	Niort	48	33 ROUTE DE COULONGES	7	Hors QPV	Mixte	NON	SH	474,05	PLAI / PLUS							2013	A	collectif 2 maisons individuelles	Solaire + Gaz de Ville						7		
79	CA du Niortais	Niort	49	SYMPHONIE 2	17	Hors QPV	Collectif	NON	SH	998,83	PLAI / PLUS							2014	A	collectif	Solaire + Gaz de Ville				7	9	1		
79	CA du Niortais	Magne	54	MAISON DE L'ILE - MAGNE	4	Hors QPV	Collectif	NON	SH	181,4	PLUS							2015	D	Individuel	Electricité				3		1		
79	CA du Niortais	Niort	59	FIEF DE LA PAILLEE	10	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	562,02	PLS							2020	A	Individuel	Gaz de Ville				4		6		
79	CA du Niortais	Niort	60	FIEF DE LA PAILLEE 2	11	Hors QPV	Individuel	Sans objet	SH	813,88	PLAI / PLUS							2020	A	Individuel	Gaz de Ville					8	3		
80	CA du Niortais	Niort	61	FIEF DE LA PAILLEE 3	12	Hors QPV	Collectif	NON	SH	824,5	PLAI / PLUS							2020	A	Individuel	Gaz de Ville					9	3		
TOTAL					653					45925,33																21	137	248	180

Type de logement			Occupation									Composition familiale (nombre de ménages)					Vacance et rotation		Cotation (cf. PSP) de service rendu aux locataires	
T5 et +	Accessibilité et adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite (nombre de logements)		Nombre de ménages dont le revenu est (plafond de référence PLUS – cf. question 13 de l'enquête OPS)									Taux de sous-occupation	Taux de sur-occupation	Taux de vacance commerciale > 3 mois (hors vacance technique) 2020	Taux de rotation hors mises en service y compris mutations internes					
	2 = accessible, mais non adapté aux personnes à mobilité réduite	3 = accessible et adapté aux personnes à mobilité réduite	<40 % ss plafond PLUS	entre 40 - 60% ss plafond PLUS = PLAI	*% ménages 60-100 % ss plafond PLUS	> 100% ss plafond PLUS = PLS et +	<25 ans	25-49 ans	50-64 ans	65-74 ans	75 ans et plus					Familles monoparentales	Couple sans enfants	Couples avec enfants	Personnes seules	
5	5	0	26	0	1	1	0	19	8	1	0	12	0	1	15			0%	0,00%	D
4	18	0	13	0	4	1	0	15	3	0	0	8	2	7	1			0%	4,88%	C
1	3	0	19	0	3	1	1	17	2	2	1	7	0	1	15			0%		C
	0	0	24	1	6	1	1	16	12	2	1	13	6	2	11			0%	3,13%	C
	46	0	30	2	14	0	2	18	17	4	5	17	4	1	24			0%	6,52%	B
	24	0	12	1	9	2	1	7	6	4	6	3	1	0	20			0%	12,50%	A
	23	0	13	4	5	1	1	7	6	1	8	4	0	1	18			0%	4,35%	A
	17	1	14	1	2	0	1	10	5	1	0	5	0	2	10			0%	11,76%	B
	0	0	19	1	3	0	1	13	7	0	1	6	2	2	13			0%	0,00%	D
	12	0	26	1	5	2	0	26	7	1	0	18	5	6	5			0%	8,82%	C
4	2	0	6	0	0	1	0	3	3	1	0	4	1	1	1			0%	0,00%	A
	2	0	7	0	0	0	0	2	3	2	0	3	1	0	3			0%	0,00%	B
12	30	0	16	6	6	2	0	15	13	2	0	14	5	5	6			0%	3,33%	A
5	22	0	10	4	4	4	0	8	11	3	0	8	3	6	5			0%	4,55%	B
	12	0	6	3	0	3	0	5	7	0	0	5	1	4	2			0%	0,00%	A
10	0	0	14	0	2	1	0	6	9	2	0	9	1	4	3			0%	11,11%	B
	2	0	0	1	1	0	0	0	2	0	0	0	0	1	1			0%	5,56%	A
	3	0	0	0	2	1	0	0	2	0	1	1	1	0	1			0%		A
	6	0	5	0	1	0	0	2	4	0	0	2	1	1	2			0%		A
	7	1	3	2	1	1	0	1	4	0	1	2	0	0	5			0%		A
	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1			0%		B
	2	0	7	0	0	1	1	5	1	1	0	2	0	0	6			0%	11,76%	B
1	2	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0			0%		B
	2	0	1	1	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	0			0%		B
1	1	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0			0%		B
	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0			0%		B
	2	0	0	1	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1			0%		B
	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0			0%		B
	1	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1			0%	A	
	2	0	5	0	1	2	0	4	4	0	0	3	1	1	3			0%	A	
	2	0	1	0	0	1	0	2	0	0	0	1	0	0	1			0%	A	
2	8	1	5	0	2	0	0	3	3	1	0	3	0	2	2			0%	A	
4	14	0	6	4	4	0	0	7	6	1	0	6	1	4	3			0%	7,14%	A
4	17	4	8	0	4	4	0	9	7	0	0	6	0	7	3			0%	5,88%	A
	2	0	5	2	1	0	0	8	0	0	0	3	1	0	4			0%	4,17%	B
1	6	1	5	0	2	0	0	2	4	1	0	2	0	1	4			0%		B
	3	0	4	0	2	1	0	4	2	1	0	0	0	0	7			0%		B
	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	1			0%	B	
2	6	0	1	1	4	0	0	2	3	1	0	2	1	3	0			0%	0,00%	B

	4	1	6	0	1	1	1	4	2	1	0	1	1	0	6			0%		B
	4	0	2	0	2	0	0	2	1	1	0	1	0	0	3			0%		B
	2	0	0	1	1	0	0	1	1	0	0	2	0	0	0			0%	12,50%	B
1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0			0%		B
	1	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0			0%		B
	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0			0%	0,00%	B
	7	1	1	1	4	1	0	2	5	0	0	3	0	0	4			0%	0,00%	A
	8	1	6	0	1	0	0	4	3	0	0	3	1	3	0			0%	0,00%	B
	7	0	5	1	1	0	0	4	3	0	0	3	0	4	0			0%	14,29%	B
	4	4	7	0	3	1	2	4	4	1	0	1	0	0	10			0%	16,67%	B
	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0			0%	0,00%	B
5	10	10	6	2	2	0	0	4	5	0	1	1	2	5	2			0%	0,00%	B
1	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0			0%	0,00%	B
	20	20	11	0	9	0	0	0	1	9	10	0	4	0	16			0%	5,00%	A
	10	9	8	0	1	1	0	4	6	0	0	3	0	3	4			0%	20,00%	B
	18	3	11	0	6	0	2	10	2	3	0	7	2	5	3			0%	0,00%	B
	4	0	5	0	1	1	1	5	1	0	0	1	0	2	4			0%	0,00%	A
	17	5	11	0	4	2	0	6	5	4	2	4	1	2	10			0%	29,41%	A
	2	1	2	1	1	0	0	1	3	0	0	0	0	0	4			0%	25,00%	B
	10	10	7	0	0	0	0	0	2	4	1	0	1	0	6			0%	NR	A
	11	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0%	NR	A
	5	5	9	3	0	0	1	7	3	1	0	8	1	1	2			0%	NR	A
63	453	87	421	46	126	39	16	300	219	56	38	216	51	92	272	0	0			

Accessibilité

N° prog	Opération	Adresse	Appartement	Logt Accessible à la porte aux PMR	Adaptable PMR (sans Travaux lourds)	Adapté PMR
0002	Trois Coigneaux	44 Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	46 Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	52 Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	54 Rue des 3 Coigneaux		OUI		
0002	Trois Coigneaux	66 B Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	66 D Rue des 3 Coigneaux		OUI		
0002	Trois Coigneaux	66 C Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	66 A Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	72 A Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	72 B Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	74 A Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	74 B Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	74 C Rue des 3 Coigneaux		OUI		
0002	Trois Coigneaux	76 Rue des 3 Coigneaux		OUI		
0002	Trois Coigneaux	78 Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	78A Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	82 Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	84 Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	86 bis Rue des 3 Coigneaux		NON		
0002	Trois Coigneaux	5 Bis Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	15 Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	17 Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	19 Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	21 Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	31 Rue Paul Bert		OUI		
0002	Trois Coigneaux	33 A Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	33 B Rue Paul Bert		NON		
0002	Trois Coigneaux	35 Rue Paul Bert		NON		
0002	Total Trois Coigneaux	28		5	0	0
0003	Brizeaux 1	12 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	14 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	16 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	18 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	20 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	22 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	24 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	26 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	27 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	28 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	29 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	30 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	31 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	32 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	33 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	34 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	35 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	36 rue Magellan		OUI		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	101	OUI		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	102	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	103	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	111	OUI		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	112	OUI		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	113	NON		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	114	NON		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	201	NON		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	202	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	203	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	211	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	212	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	213	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	214	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	215	NON		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	216	NON		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	301	NON		
0003	Brizeaux 1	5 allée Marco Polo	302	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	303	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	311	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	312	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	313	NON		
0003	Brizeaux 1	7 allée Marco Polo	314	NON		
0003	Total Brizeaux 1	41		21	0	0
0004	Brizeaux 2	1 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	2 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	3 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	4 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	5 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	6 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	7 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	8 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	9 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	10 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	11 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	12 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	13 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	14 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	15 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	16 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	17 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	18 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	19 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	20 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	21 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	22 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	23 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	24 allée Atakpamé		NON		
0004	Brizeaux 2	2 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	4 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	6 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	8 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	10 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	12 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	14 allée Marco Polo		NON		
0004	Brizeaux 2	16 allée Marco Polo		NON		
0004	Total Brizeaux 2	32		0	0	0
0006	Bas sablonnier	16 rue du bas sablonnier	101	OUI		
0006	Bas sablonnier	16 rue du bas sablonnier	102	OUI		
0006	Bas sablonnier	16 rue du bas sablonnier	103	OUI		
0006	Bas sablonnier	16 rue du bas sablonnier	104	OUI		
0006	Bas sablonnier	14 rue du bas sablonnier	111	OUI		
0006	Bas sablonnier	14 rue du bas sablonnier	112	OUI		
0006	Bas sablonnier	14 rue du bas sablonnier	113	OUI		
0006	Bas sablonnier	14 rue du bas sablonnier	114	OUI		
0006	Bas sablonnier	14 rue du bas sablonnier	115	OUI		
0006	Bas sablonnier	14 rue du bas sablonnier	116	OUI		
0006	Bas sablonnier	16 rue du bas sablonnier	201	OUI		
0006	Bas sablonnier	16 rue du bas sablonnier	202	OUI		

Accessibilité

0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 21	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 22	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 23	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 24	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 31	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 32	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 33	NON		
0012	Cour Saint Marc	4 cour St. Marc bâtiment	B 34	NON		
0012	Total Cour Saint Marc	24		0	0	0
0014	Brizeaux 4	1 rue CM De La Condamine	3A	NON		
0014	Brizeaux 4	1 rue CM De La Condamine	3B	NON		
0014	Brizeaux 4	1 rue CM De La Condamine	4A	OUI	Aménagement cuisine et barres	
0014	Brizeaux 4	1 rue CM De La Condamine	4B	OUI		
0014	Brizeaux 4	1 rue CM De La Condamine	4C	NON		
0014	Brizeaux 4	2 rue CM De La Condamine	3A	NON		
0014	Brizeaux 4	2 rue CM De La Condamine	3B	NON		
0014	Brizeaux 4	2 rue CM De La Condamine	4A	OUI	Aménagement cuisine et barres	
0014	Brizeaux 4	2 rue CM De La Condamine	4B	OUI		
0014	Brizeaux 4	2 rue CM De La Condamine	4C	NON		
0014	Brizeaux 4	3 rue CM De La Condamine	3A	NON		
0014	Brizeaux 4	3 rue CM De La Condamine	3B	NON		
0014	Brizeaux 4	3 rue CM De La Condamine	4A	OUI	Aménagement cuisine et barres	
0014	Brizeaux 4	3 rue CM De La Condamine	4B	OUI		
0014	Brizeaux 4	3 rue CM De La Condamine	4C	NON		
0014	Brizeaux 4	4 rue CM De La Condamine	3A	NON		
0014	Brizeaux 4	4 rue CM De La Condamine	3B	NON		
0014	Brizeaux 4	4 rue CM De La Condamine	4A	OUI	Aménagement cuisine et barres	
0014	Brizeaux 4	4 rue CM De La Condamine	4B	OUI		
0014	Brizeaux 4	4 rue CM De La Condamine	4C	NON		
0014	Brizeaux 4	5 rue CM De La Condamine	3A	NON		
0014	Brizeaux 4	5 rue CM De La Condamine	3B	NON		
0014	Brizeaux 4	5 rue CM De La Condamine	4A	OUI		
0014	Brizeaux 4	5 rue CM De La Condamine	4B	OUI		
0014	Brizeaux 4	5 rue CM De La Condamine	4C	NON		
0014	Brizeaux 4	6 rue CM De La Condamine	3A	NON		
0014	Brizeaux 4	6 rue CM De La Condamine	3B	NON		
0014	Brizeaux 4	6 rue CM De La Condamine	4A	OUI		
0014	Brizeaux 4	6 rue CM De La Condamine	4B	OUI		
0014	Brizeaux 4	6 rue CM De La Condamine	4C	NON		
0014	Brizeaux 4	7 rue CM De La Condamine		NON		
0014	Brizeaux 4	8 rue CM De La Condamine		NON		
0014	Brizeaux 4	9 rue CM De La Condamine		NON		
0014	Brizeaux 4	10 rue CM De La Condamine		NON		
0014	Total Brizeaux 4	34		12	4	0
0015	Le Chant des Oiseaux	2 rue du chant des oiseaux		NON		
0015	Le Chant des Oiseaux	6 rue du chant des oiseaux		NON		
0015	Le Chant des Oiseaux	8 rue du chant des oiseaux		NON		
0015	Le Chant des Oiseaux	10 rue du chant des oiseaux		NON		
0015	Le Chant des Oiseaux	12 rue du chant des oiseaux		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0015	Le Chant des Oiseaux	14 rue du chant des oiseaux		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0015	Le Chant des Oiseaux	4 rue du chant des oiseaux		NON		
0015	Total Le Chant des Oiseaux	7		2	2	0
0016	Sainte Pezenne	3 rue de Telouze		OUI		
0016	Sainte Pezenne	5 rue de Telouze		OUI		
0016	Sainte Pezenne	189 route de Coulonges		NON		
0016	Sainte Pezenne	5 rue du presbytère		NON		
0016	Sainte Pezenne	5 rue du presbytère	1	NON		
0016	Sainte Pezenne	5 rue du presbytère	2	NON		
0016	Sainte Pezenne	5 rue du presbytère	3	NON		
0016	Total Sainte Pezenne	7		2	0	0
0017	Goise	11 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	12 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	13 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	14 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	15 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	16 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	17 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	18 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	19 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	20 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	21 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	23 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	25 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	27 rue François Couhé		OUI		
0017	Goise	1 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	3 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	5 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	7 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	9 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	11 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	12 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	13 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	14 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	15 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	17 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	19 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	21 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	23 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	25 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Goise	27 rue Jean Pouilloux		OUI		
0017	Total Goise	30		30	0	0
0018	Les Gardoux	3 rue Léon Tolstoï		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	5 rue Léon Tolstoï		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	1 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	2 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	3 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	4 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	5 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	6 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	7 rue Karen Blixen		OUI		
0018	Les Gardoux	8 rue Karen Blixen		OUI		
0018	Les Gardoux	9 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	10 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	12 rue Karen Blixen		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0018	Les Gardoux	14 rue Karen Blixen		OUI		
0018	Les Gardoux	16 rue Karen Blixen		OUI		
0018	Les Gardoux	4 rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Les Gardoux	6 rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Les Gardoux	8 rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Les Gardoux	10 rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Les Gardoux	12 rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Les Gardoux	12 B rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Les Gardoux	14 rue de la levée de Sevreau		OUI		
0018	Total Les Gardoux	22		22	11	0
0019	Les Nardouzans	3 allée du Dr Epagneuil		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0019	Les Nardouzans	5 allée du Dr Epagneuil		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0019	Les Nardouzans	7 allée du Dr Epagneuil		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0019	Les Nardouzans	9 allée du Dr Epagneuil		OUI	PMR (Douche avec marche)	

Accessibilité

0019	Les Nardouzans	4 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	25 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	26 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	27 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	28 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	30 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	32 rue René Leroy		OUI		
0019	Les Nardouzans	34 rue René Leroy		OUI		
0019	Total Les Nardouzans	12		12	4	0
0020	Cité Thébault	1 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	2 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	3 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	4 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	5 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	6 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	7 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	8 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	9 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	10 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	11 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	12 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	13 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	8 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	15 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	16 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	18 allée G. Thébault		NON		
0020	Cité Thébault	20 allée G. Thébault		NON		
0020	Total Cité Thébault	18		0	0	0
0021	Multisites 1	4 Rue Bela Bartok		OUI		
0021	Multisites 1	6 Rue Bela Bartok		OUI		
0021	Multisites 1	8 Rue Bela Bartok		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	11 Rue Bela Bartok		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	13 Rue Bela Bartok		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	15 Rue Bela Bartok		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	40 rue Rouget de l'Isle		OUI		
0021	Multisites 1	44 rue Rouget de l'Isle		OUI		
0021	Multisites 1	42 rue Rouget de l'Isle		OUI		
0021	Multisites 1	3 rue Haroun TAZIEFF		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	4 rue Haroun TAZIEFF		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	5 rue Haroun TAZIEFF		OUI		OUI
0021	Multisites 1	6 rue Haroun TAZIEFF		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	7 rue Haroun TAZIEFF		OUI		
0021	Multisites 1	8 rue Haroun TAZIEFF		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	10 rue Haroun TAZIEFF		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	29 rue des grands champs		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Multisites 1	31 rue des grands champs		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0021	Total Multisites 1	18		18	11	1
0023	Divers Secteurs 1	136 rue de ribray		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	9 place du port		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	5 rue de l'hometrou		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	7 rue de l'hometrou		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	59 rue Centrale	1	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0023	Divers Secteurs 1	59 rue Centrale	2	NON		
0023	Divers Secteurs 1	59 rue Centrale	3	NON		
0023	Divers Secteurs 1	59 rue Centrale	4	NON		
0023	Divers Secteurs 1	61 rue Centrale	5	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0023	Divers Secteurs 1	61 rue Centrale	6	NON		
0023	Divers Secteurs 1	61 rue Centrale	7	NON		
0023	Divers Secteurs 1	61 rue Centrale	8	NON		
0023	Divers Secteurs 1	14 rue de la poste		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	37 rue Champommier		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	39 rue Champommier		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	40 avenue de la venise verte		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	6 rue Fontanes		OUI		
0023	Divers Secteurs 1	8 Rue Fontanes		OUI		
0023	Total Divers Secteurs 1	18		12	2	0
0026	Les Verdiers	15 rue des verdiers		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0026	Les Verdiers	17 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	18 rue des verdiers		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0026	Les Verdiers	19 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	20 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	21 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	23 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	24 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	25 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	26 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	27 rue des verdiers		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0026	Les Verdiers	28 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	30 rue des verdiers		OUI		
0026	Les Verdiers	32 rue des verdiers		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0026	Total Les Verdiers	14		14	4	0
0025	Multisites 2	1 rue des amourettes		OUI		
0025	Multisites 2	3 rue des amourettes		OUI		
0025	Multisites 2	13 Impasse de la râpée		OUI		
0025	Multisites 2	3 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	4 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	5 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	6 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	7 rue des 3 mousquetaires		OUI		OUI
0025	Multisites 2	9 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	11 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	13 rue des 3 mousquetaires		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	41 Rue Castel Parc		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	43 Rue Castel Parc		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0025	Multisites 2	45 Rue Castel Parc		NON		
0025	Multisites 2	47 Rue Castel Parc		NON		
0025	Multisites 2	49 Rue Castel Parc		NON		
0025	Multisites 2	51 Rue Castel Parc		NON		
0025	Multisites 2	53 Rue Castel Parc		NON		
0025	Multisites 2	55 Rue Castel Parc		NON		
0025	Total Multisites 2	19		13	9	1
0027	La Mineraie	1 rue Georges Brassens		OUI		OUI
0027	La Mineraie	2 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	3 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	4 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	5 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	6 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	7 rue Georges Brassens		OUI		OUI
0027	La Mineraie	8 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	9 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	10 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	11 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	12 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	13 rue Georges Brassens		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	14 rue Georges Brassens		OUI		OUI
0027	La Mineraie	15 rue Georges Brassens		OUI		OUI
0027	La Mineraie	10 rue de la mineraie		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0027	La Mineraie	12 rue de la mineraie		OUI	PMR (Douche avec marche)	

Accessibilité

0027	Total Minerai		17		17	13	4
0028	Bellune/Avenue de Paris		2 Cour Jean Cassou		NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		4 Cour Jean Cassou		NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	1	OUI		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	2	OUI		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	3	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	4	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	5	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	6	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	7	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		25 rue de bellune	8	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		172 avenue de Paris		OUI		
0028	Bellune/Avenue de Paris		2 rue de Souché	1	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0028	Bellune/Avenue de Paris		2 rue de Souché	2	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0028	Bellune/Avenue de Paris		2 rue de Souché	3	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0028	Bellune/Avenue de Paris		2 rue de Souché	4	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0028	Bellune/Avenue de Paris		4 rue de Souché		OUI		OUI
0028	Bellune/Avenue de Paris		4bis rue de Souché		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0028	Bellune/Avenue de Paris		86 avenue de Paris		OUI		
0028	Bellune/Avenue de Paris		88 avenue de Paris	1	OUI		
0028	Bellune/Avenue de Paris		88 avenue de Paris	2	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		88 avenue de Paris	3	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		88 avenue de Paris	4	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		88 avenue de Paris	5	NON		
0028	Bellune/Avenue de Paris		88 avenue de Paris	6	NON		
0028	Total Bellune/Avenue de Paris		24		11	5	1
0032	Multisites 3		28 rue Pablo Neruda		OUI		OUI
0032	Multisites 3		2 allée Robert Desnos		OUI		
0032	Multisites 3		4 allée Robert Desnos		OUI		
0032	Multisites 3		6 allée Robert Desnos		OUI		
0032	Multisites 3		8 allée Robert Desnos		OUI		
0032	Multisites 3		3 rue Victor Schoëlcher		OUI		
0032	Multisites 3		5 rue Victor Schoëlcher		OUI		
0032	Multisites 3		38 bis rue des mésanges		OUI		
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	1	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	2	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	3	OUI	PMR (Douche avec marche)	
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	4	OUI		OUI
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	5	NON		
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	6	NON		
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	7	NON		
0032	Multisites 3		95 rue de l'aérodrome	8	NON		
0032	Total Multisites 3		16		12	3	2
0033			83 rue de Cholette		NON		
0033	Total 83 rue de Cholette PLS		1		0	0	0
0030	Impasse de l'hometrou		9 Impasse de l'hometrou		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0030	Impasse de l'hometrou		11 Impasse de l'hometrou		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0030	Impasse de l'hometrou		13 Impasse de l'hometrou		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0030	Impasse de l'hometrou		15 Impasse de l'hometrou		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0030	Impasse de l'hometrou		20 Impasse de l'hometrou		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0030	Impasse de l'hometrou		44 Rue de l'hometrou		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0030	Total Impasse de l'hometrou		6		6	6	0
0034	La Normandie		7 rue François Truffaut		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0034	La Normandie		9 rue François Truffaut		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0034	La Normandie		10 rue François Truffaut		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0034	La Normandie		11 rue François Truffaut		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0034	La Normandie		12 rue François Truffaut		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0034	La Normandie		13 rue François Truffaut		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0034	La Normandie		15 rue François Truffaut		OUI		OUI
0034	Total La Normandie		7		7	6	1
0035	La Cotelette		31 Rue Chaïm Soutine		OUI		OUI
0035	La Cotelette		33 Rue Chaïm Soutine		OUI		
0035	La Cotelette		35 Rue Chaïm Soutine		OUI		
0035	La Cotelette		37 Rue Chaïm Soutine		OUI		
0035	La Cotelette		4 rue Gustav Klimt		OUI		
0035	La Cotelette		6 rue Gustav Klimt		OUI		
0035	La Cotelette		8 rue Gustav Klimt		OUI		
0035	La Cotelette		10 rue Gustav Klimt		OUI		
0035	Total La Cotelette PLS		8		8	0	1
0037	Ancien champ de foire		25 rue de l'ancien champ de foire		OUI		OUI
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	A1	OUI		OUI
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	A2	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	A3	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B1	OUI		OUI
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B2	OUI		OUI
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B3	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B4	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B5	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B6	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B7	NON		
0037	Ancien champ de foire		27 rue de l'ancien champ de foire	B8	NON		
0037	Total Ancien champ de foire		12		4	0	4
			38 avenue de la Venise Verte		NON		
0038	Total 38 avenue de la Venise Verte		1		0	0	0
0040	Nardouzans 2		5 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		7 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		15 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		17 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		19 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		22 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		24 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		26 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		28 rue Raoul Bélin		OUI		OUI
0040	Nardouzans 2		7 rue Villaneau		OUI		OUI
0040	Total Nardouzans 2		10		10	0	10
0036	Gardoux 2		1 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Gardoux 2		3 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Gardoux 2		5 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Gardoux 2		7 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Gardoux 2		9 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Gardoux 2		11 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Gardoux 2		13 rue Jean-Marie Pouplain		OUI	Aménagement cuisine et barres	
0036	Total Gardoux 2		7		7	7	0
0046	Gardoux 3		29 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		31 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		33 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		35 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		37 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		39 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		41 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		43 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		45 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Gardoux 3		47 rue Jean-Marie Pouplain		OUI		OUI
0046	Total Gardoux 3		10		10	0	9
0041			355 Avenue de Paris		OUI		OUI
0041	Total 355 Avenue de Paris		1		1	0	1
0044	Village Seniors		30 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors		31 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI

Accessibilité

0044	Village Seniors	32 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	33 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	34 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	35 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	36 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	37 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	39 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	41 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	43 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	45 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	47 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	49 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	51 Allée Vasco de Gama		OUI		OUI
0044	Village Seniors	1 Allée Barthelemy Diaz		OUI		OUI
0044	Village Seniors	3 Allée Barthelemy Diaz		OUI		OUI
0044	Village Seniors	5 Allée Barthelemy Diaz		OUI		OUI
0044	Village Seniors	7 Allée Barthelemy Diaz		OUI		OUI
0044	Village Seniors	9 Allée Barthelemy Diaz		OUI		OUI
0044	Total Village Seniors	20		20	0	20
0047	Les Prés du Pairé	1 venelle Pina BAUSCH		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	2 venelle Pina BAUSCH		OUI		OUI
0047	Les Prés du Pairé	3 venelle Pina BAUSCH		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	4 venelle Pina BAUSCH		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	5 venelle Pina BAUSCH		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	1 venelle Anna MARLY		OUI		OUI
0047	Les Prés du Pairé	2 venelle Anna MARLY		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	3 venelle Anna MARLY		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	4 venelle Anna MARLY		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	5 venelle Anna MARLY		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	1 allée Jean VILAR		OUI		OUI
0047	Les Prés du Pairé	3 allée Jean VILAR		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	5 allée Jean VILAR		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	1 venelle Georges wilson		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	2 venelle Georges wilson		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	3 venelle Georges wilson		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	4 venelle Georges wilson		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Les Prés du Pairé	5 venelle Georges wilson		OUI	Dépose parois de douche	
0047	Total Les Prés du Pairé	18		18	15	3
0048	Gabrielle Reval	2 cour Gabrielle Reval	1	OUI		
0048	Gabrielle Reval	2 cour Gabrielle Reval	2	OUI		
0048	Gabrielle Reval	2 cour Gabrielle Reval	3	NON		
0048	Gabrielle Reval	2 cour Gabrielle Reval	4	NON		
0048	Gabrielle Reval	2 cour Gabrielle Reval	5	NON		
0048	Gabrielle Reval	4 cour Gabrielle Reval		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0048	Gabrielle Reval	6 cour Gabrielle Reval		OUI	PMR (Douche avec marche)	
0048	Total Gabrielle Reval	7		4	2	0
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	1	OUI		OUI
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	2	OUI		OUI
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	11	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	12	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	13	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	14	OUI		OUI
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	15	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	21	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	22	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	23	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	24	OUI		OUI
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	25	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	31	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	32	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	33	OUI		
0049	Symphonie 2	9 rue Saint-Symphorien	34	OUI		OUI
0049	Total Symphonie 2	17		17	0	5
0054	Maison de l'île	2 rue de l'église appt 1		NON		OUI
0054	Maison de l'île	2 rue de l'église appt 2		OUI		
0054	Maison de l'île	2 rue de l'église appt 3		NON		
0054	Maison de l'île	2 rue de l'église appt 4		OUI		
0054	Total Maison de l'île	4		2	0	1
	Fief de la Paillée 1	2 rue Florence Arthaud		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	4 rue Florence Arthaud		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	6 rue Florence Arthaud		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	8 rue Florence Arthaud		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	2 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	4 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	6 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	8 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	10 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 1	12 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Total Fief de la Paillée 1	10		10	0	10
	Fief de la Paillée 2	14 rue Alain Bombard		OUI		
	Fief de la Paillée 2	16 rue Alain Bombard		OUI		
	Fief de la Paillée 2	18 rue Alain Bombard		OUI		
	Fief de la Paillée 2	20 rue Alain Bombard		OUI		
	Fief de la Paillée 2	22 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 2	24 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 2	26 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 2	28 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 2	30 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 2	32 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Fief de la Paillée 2	34 rue Alain Bombard		OUI		OUI
	Total Fief de la Paillée 2	11		11	0	7
	Fief de la Paillée 3	3 rue Florence Arthaud	1	OUI		OUI
	Fief de la Paillée 3	3 rue Florence Arthaud	2	OUI		OUI
	Fief de la Paillée 3	3 rue Florence Arthaud	3	NON		
	Fief de la Paillée 3	3 rue Florence Arthaud	4	NON		
	Fief de la Paillée 3	3 rue Florence Arthaud	5	NON		
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	1	OUI		OUI
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	2	OUI		OUI
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	3	OUI		OUI
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	4	NON		
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	5	NON		
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	6	NON		
	Fief de la Paillée 3	9 rue Florence Arthaud	7	NON		
	Total Fief de la Paillée 3	12		5	0	5
	Total LLS	653		453	104	87



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 13 DÉCEMBRE 2022

Conseillers en exercice : 45

Votants : 42

Convocation du Conseil municipal :
le 07/12/2022

Publication :
le 16/12/2022

Délibération n° D-2022-500

Approbation du plan de vente de la Société d'Économie Mixte
Immobilière et Économique

Président :

MONSIEUR DOMINIQUE SIX

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Aline DI MEGLIO, Monsieur David MICHAUT, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Florence VILLES

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Elmano MARTINS, ayant donné pouvoir à Monsieur Florent SIMMONET, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Yvonne VACKER, ayant donné pouvoir à Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Nicolas ROBIN, ayant donné pouvoir à Madame Yamina BOUDAHMANI, Madame Mélina TACHE, ayant donné pouvoir à Madame Noélie FERREIRA, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT

Excusés :

Monsieur Guillaume JUIN, Monsieur Bastien MARCHIVE.

Direction Action Coeur de Ville

**Approbation du plan de vente de la Société
d'Économie Mixte Immobilière et Économique**

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a modifié en profondeur les modalités d'instruction de la vente Habitat à Loyer Modéré (H.L.M.), visant à permettre une accélération du rythme des mises en vente des logements. La vente H.L.M. est identifiée comme « un moyen d'accession à la propriété pour les occupants et de parcours résidentiels sur une partie du parc où le taux de rotation est faible, tout en permettant aux bailleurs sociaux de reconstituer des fonds propres et de renouveler leur parc ». Les demandes de mise en vente sont désormais regroupées de façon privilégiée dans une programmation pluriannuelle dénommée le « plan de vente », annexée aux Conventions d'Utilité Sociale (CUS).

Concernée par la disposition légale de la loi ELAN de regroupement pour les organismes gérant moins de 12 000 logements où pour lesquels le chiffre d'affaires hors activité de logement social n'est pas supérieur à celui de l'activité agréée, la Société d'Économie Mixte Immobilière et Économique (SEMIE) a dû adhérer à la Société de Coordination nationale (S.C.) sous forme de société anonyme coopérative : Habitat Aménagement et Coopération des Territoires (H.A.C.T.) France, lui permettant de s'inscrire dans une démarche de regroupement des SEM immobilières. Sans cette adhésion, la SEMIE prenait le risque d'être liquidée et de subir une vente forcée de son patrimoine. En outre, plus largement, la loi ELAN demandait aux bailleurs de se réorganiser.

Approuvée en Conseil d'Agglomération, la Convention d'Utilité Sociale réalisée par la SEMIE pour la période 2021-2026 intègre un plan de vente qui répond à un double objectif :

- dégager des fonds propres permettant le financement de programmes de production de logements sociaux, avec comme prérequis l'application a minima de la règle 1 pour 1 (1 logement cédé = 1 logement produit) ;
- répondre aux attentes de ses locataires en favorisant le parcours résidentiel de certains ménages désireux d'accéder à la propriété.

Suivant les principaux critères stratégiques de définition du plan de vente, complémentaires aux critères réglementaires retenus par la SEMIE, sont concernés :

- les logements de plus de 10 ans ;
- de tout type de financement ;
- dans des programmes connaissant un bon fonctionnement social ;
- dans des programmes ayant suscité des demandes directes de la part des locataires ;
- dans des quartiers exempts d'une offre active d'accession ;
- dont l'occupation sociale présente un niveau suffisant de solvabilité ;
- d'un niveau d'entretien garantissant les conditions d'utilisation, de gestion et de vieillissement ;
- favorisant les ventes de patrimoines avec une étiquette énergétique majoritairement d'un point au-dessus de l'obligation réglementaire.

Le parc de la SEMIE représente 653 logements locatifs familiaux à vocation sociale.

Le plan de vente de la SEMIE (tableaux annexes 1 et 2) s'inscrit dans une stratégie de long terme. Ainsi, pour répondre à un objectif d'environ 10 à 15 % des unités de logements sociaux mises en vente sur la totalité de la période de la CUS, la SEMIE prévoit un séquençement progressif de mise en vente sur un portefeuille cessible identifié de 410 logements sur 20 ensembles immobiliers.

Sur la première période 2021-2023, un panel de 222 logements locatifs sociaux sur 8 ensembles immobiliers, dont 74 sont des logements individuels, est identifié comme prioritaire à la vente avec, sur ce périmètre escompté, un objectif prévisionnel de 20 ventes effectives dont 85 % destinés aux locataires du parc social et 15 % à des personnes physique ou morale de droit privé.

Sur la seconde période 2023-2026 est envisagée une ouverture progressive à la vente de 120 logements individuels sur 8 ensembles immobiliers locatifs sociaux avec un objectif prévisionnel de 30 ventes sur ce périmètre dont 85 % destinés aux locataires du parc social et 15 % à des personnes physique ou morale de droit privé.

Par ailleurs, en fonction de l'avancement de la commercialisation de ces ensembles et compte-tenu des objectifs consignés, la SEMIE pourrait adosser à la seconde période 68 logements complémentaires, dont 60 logements individuels.

Ainsi, sur l'ensemble de la période de la CUS 2021-2026, le plan de mise en vente de la SEMIE porte sur un portefeuille global de 410 logements, dont 254 logements individuels, sur lequel un objectif global de 50 ventes effectives est escompté.

La SEMIE s'engage à reconstituer l'offre locative sociale avec une règle minimale d'un pour un, traduisant une obligation de rotation de son parc immobilier pour favoriser les parcours résidentiels et la mixité sociale, au profit d'une production neuve adaptée et répondant aux nouveaux objectifs du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- émettre un avis favorable au plan de vente de la SEMIE.

Monsieur Jérôme BALOGE, ayant le pouvoir de Monsieur Bastien MARCHIVE, n'ayant pas pris part à la délibération.

**LE CONSEIL
ADOPTE**

Pour :	42
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	1
Excusé :	2

Le Maire de Niort

Signé

Jérôme BALOGE

n° Progr	N° Logement	Adresse	Résidence / Cité	Type de Logement : Indiv/Col	Typologie	Année de construction ou acquisition avec réhabilitation éligible CDC	DPE Documentés par la SEMIE				hypothèse suivant nouvelle norme DPE (à partir 01 07 2021)	hypothèse suivant nouvelle norme GES (à partir 01 07 2021)	Facteurs de révision liés à l'amélioration du logement réalisés et prévisionnels	Commentaires
							performance thermique Etiquette DPE	Date fin de validité	DPE	GES				
VAGUE PRIORITAIRE 2021-2023														
003	31	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	E	01/11/2020	241	12	D	C	2012 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation des combles + Raccordement au réseau de chaleur bois (chauffage+eau chaude) + ballons d'eau chaude solaire	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2012. La valeur mise en hypothèse correspond à la performance énergétique des logements réhabilités équivalents.
003	33	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	D	13/10/2020	189	9	D	B		
003	35	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	36	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	34	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	32	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	66	25	A	C		
003	30	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	66	25	A	C		
003	28	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	26	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	D	31/03/2020	181	9	C	B		
003	24	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	22	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	20	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	18	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	16	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	E	25/09/2018	242	13	D	C	2012 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation des combles + Raccordement au réseau de chaleur bois (chauffage+eau chaude) + ballons d'eau chaude solaire	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2012. La valeur mise en hypothèse correspond à la performance énergétique des logements réhabilités équivalents.
003	14	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T5	1987	B	09/09/2022	66	25	A	C		
003	12	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	29	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	73	28	B	C		
003	27	rue Magellan	Brizeaux 1	Individuel	T4	1987	B	09/09/2022	66	25	A	C		
003	Appartement 101	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 102	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T5	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 103	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 201	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 202	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 203	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 301	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 302	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 303	5 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 111	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 112	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T4	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 113	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 114	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T4	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 211	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 212	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 213	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T1	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 214	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 215	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 216	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 311	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 312	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 313	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T2	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
003	Appartement 314	7 allée Marco Polo	Brizeaux 1	Collectif	T3	1987	B	10/09/2022	71	27	B	C		
004	24	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	C	24/06/2030	138	32	C	D		
004	22	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	D	31/03/2021	169	39	C	D		
004	20	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	26/01/2031	114	27	C	D		
004	18	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	31/08/2030	135	32	C	D		
004	16	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	31/08/2030	135	32	C	D		
004	14	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	E	11/08/2019	237	55	E	E	2019 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation par l'extérieur et des combles + Remplacement des chaudières gaz allée Marco Polo et des VMC (bouches et moteurs)	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2018.
004	12	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	C	28/06/2030	131	31	C	D		
004	10	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	31/03/2030	135	32	C	D		
004	8	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	31/08/2030	144	34	C	D		
004	6	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	24/06/2030	132	31	C	D		
004	4	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	E	11/09/2018	238	55	D	E	2019 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation par l'extérieur et des combles + Remplacement des chaudières gaz allée Marco Polo et des VMC (bouches et moteurs)	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2018.
004	2	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	C	31/08/2030	135	32	C	D		
004	1	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	C	13/04/2020	109	25	B	C		
004	3	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	D	31/03/2021	169	39	C	D		
004	5	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	24/06/2030	134	31	C	D		
004	7	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	D	31/03/2021	169	39	C	D		
004	9	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	31/08/2030	142	32	C	D		
004	11	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	D	31/03/2021	158	36	C	D		
004	13	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	C	24/06/2030	131	31	C	D		
004	15	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	31/08/2030	141	31	C	D		
004	17	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	28/06/2030	133	31	C	D		
004	19	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	D	31/03/2021	169	39	C	D		
004	21	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T3	1988	C	24/06/2030	139	32	C	D		
004	23	allée Atakpamé	Brizeaux 2	Individuel	T4	1988	C	31/08/2030	132	31	C	D		
004	16	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	D	29/06/2030	166	39	C	D		
004	14	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	E	24/03/2021	245	57	D	E	2019 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation par l'extérieur et des combles + Remplacement des chaudières gaz allée Marco Polo et des VMC (bouches et moteurs)	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2018.
004	12	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	E	24/03/2021	245	57	D	E	2020 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation par l'extérieur et des combles + Remplacement des chaudières gaz allée Marco Polo et des VMC (bouches et moteurs)	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2018.
004	10	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	E	25/03/2021	245	57	D	E	2021 : Remplacement des menuiseries extérieures + Isolation par l'extérieur et des combles + Remplacement des chaudières gaz allée Marco Polo et des VMC (bouches et moteurs)	Le diagnostic fourni est antérieur à la réhabilitation de 2018.
004	8	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	D	31/08/2030	197	46	D	D		
004	6	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	D	31/08/2030	186	43	D	D		
004	4	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	D	28/06/2030	182	42	D	D		
004	2	allée Marco Polo	Brizeaux 2	Individuel	T2	1988	D	29/06/2030	179	42	C	D		
006	Appartement 111	14 rue du Bas Sablonnier	Bas Sablonnier	Collectif	T3	1990	B	25/06/2028	70	16	B	C		
006	Appartement 112	14 rue du Bas Sablonnier	Bas Sablonnier	Collectif	T3	1990	B	25/06/2028	70	16	B	C		
006	Appartement 113	14 rue du Bas Sablonnier	Bas Sablonnier	Collectif	T2	1990	B	25/06/2028	70	16	B	C		

012	Bat B - Appartement 22	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T3	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
012	Bat B - Appartement 23	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T3	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
012	Bat B - Appartement 24	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T2	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
012	Bat B - Appartement 31	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T3	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
012	Bat B - Appartement 32	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T3	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
012	Bat B - Appartement 33	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T3	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
012	Bat B - Appartement 34	4 Cour Saint Marc	Cour Saint Marc	Collectif	T2	1999	D	16/12/2029	182	9	D	B		
023	40	avenue de la Venise Verte	Divers secteurs	Individuel	T4	2003	D	27/11/2021	164	38	C	D		
023	9	place du Port	Divers secteurs	Individuel	T3	2003	C	23/10/2021	139	32	C	D		
023	Appartement 1	59 rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T3	2003	D	29/10/2027	184	7	D	B		
023	Appartement 2	59 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T2	2003	C	10/02/2021	102	24	B	C		
023	Appartement 3	59 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T2	2003	D	23/10/2021	161	37	C	D		
023	Appartement 4	59 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T3	2003	C	23/10/2021	139	32	C	D		
023	Appartement 5	61 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T2	2003	C	28/01/2019	99	23	B	C		
023	Appartement 6	61 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T2	2003	D	14/09/2030	222	51	D	E		2019 : Remplacement des chaudières 2019 : Isolation des combles
023	Appartement 7	61 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T2	2003	D	23/10/2021	185	43	D	D		
023	Appartement 8	61 Rue Centrale	Divers secteurs	Collectif	T2	2003	E	31/08/2030	253	59	E	E		2019 : Remplacement des chaudières 2019 : Isolation des combles
023	37	rue Champommier	Divers secteurs	Individuel	T4	2003	E	27/11/2021	277	64	E	E		Les travaux de remplacement de chaudières ont été réalisés en 2019, mais le DPE qui était encore valide à cette date (lors du changement de l'équipement), n'a pas été mis à jour. Il est désormais périmé
023	39	rue Champommier	Divers secteurs	Individuel	T6	2003	D	23/10/2021	222	65	D	E		Les travaux de remplacement de chaudières ont été réalisés en 2019, mais le DPE qui était encore valide à cette date (lors du changement de l'équipement), n'a pas été mis à jour. Il est désormais périmé
023	14	rue de la Poste	Divers secteurs	Individuel	T5	2003	C	23/10/2021	144	33	C	D		
023	5	rue de l'Hometrou	Divers secteurs	Individuel	T4	2003	E	08/11/2021	234	54	D	E		Les travaux de remplacement de chaudières ont été réalisés en 2019, mais le DPE qui était encore valide à cette date (lors du changement de l'équipement), n'a pas été mis à jour. Il est désormais périmé
023	7	rue de l'Hometrou	Divers secteurs	Individuel	T4	2003	C	01/09/2030	126	30	C	C		
023	136	rue de Ribray	Divers secteurs	Individuel	T3	2003	C	31/08/2030	112	26	C	C		
023	6	rue Fontanes	Divers secteurs	Individuel	T4	2003	E	23/10/2021	243	56	D	E		Les travaux de remplacement de chaudières ont été réalisés en 2019, mais le DPE qui était encore valide à cette date (lors du changement de l'équipement), n'a pas été mis à jour. Il est désormais périmé
023	8	rue Fontanes	Divers secteurs	Individuel	T4	2003	D	30/03/2020	216	51	D	E		Les travaux de remplacement de chaudières ont été réalisés en 2019, mais le DPE qui était encore valide à cette date (lors du changement de l'équipement), n'a pas été mis à jour. Il est désormais périmé
026	15	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T5	2004	C	28/10/2031	101	19	B	C		
026	17	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T4	2004	D	06/11/2021	152	35	C	D		
026	18	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T5	2004	C	31/03/2020	105	25	B	C		
026	19	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T3	2004	C	06/11/2021	149	34	C	D		
026	20	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T4	2004	C	24/09/2018	121	28	C	C		
026	21	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T3	2004	C	06/11/2021	149	34	C	D		
026	23	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T4	2004	D	06/11/2021	152	35	C	D		
026	24	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T3	2004	C	26/10/2031	124	23	C	C		
026	25	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T4	2004	D	06/11/2021	152	35	C	D		
026	26	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T3	2004	C	05/10/2031	141	27	C	C		
026	27	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T5	2004	C	06/11/2021	145	34	C	D		
026	28	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T4	2004	D	06/11/2021	152	35	C	D		
026	30	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T4	2004	D	06/11/2021	152	35	C	D		
026	32	rue des Verdiers	Les Verdiers	Individuel	T5	2004	C	27/10/2031	107	27	B	C		
VAGUE SECONDAIRE 2024-2026														
015	2	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T4	1999	D	07/08/2021	212	49	D	D		
015	4	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T5	1999	C	25/06/2019	136	31	C	D		
015	6	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T5	1999	D	07/08/2021	208	48	D	D		
015	8	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T5	1999	D	07/08/2021	208	48	D	D		
015	10	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T5	1999	D	07/08/2021	208	48	D	D		
015	12	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T4	1999	C	31/03/2020	133	31	C	D		
015	14	rue du Chant des Oiseaux	Chant des Oiseaux	Individuel	T3	1999	C	28/01/2019	136	31	C	D		
016	Appartement 1	5 rue du Presbytère	Ste Pezenne	Collectif	T4	1999	C	23/10/2021	141	33	C	D		
016	Appartement 2	5 rue du Presbytère	Ste Pezenne	Collectif	T4	1999	C	23/10/2021	125	29	C	C		
016	Appartement 3	5 rue du Presbytère	Ste Pezenne	Collectif	T2	1999	C	23/10/2021	148	34	C	D		
016	Appartement 4	5 rue du Presbytère	Ste Pezenne	Collectif	T2	1999	C	23/10/2021	146	34	C	D		
016	189	Route de Coulonges	Ste Pezenne	Individuel	T3	1999	D	31/03/2021	179	41	C	D		
016	3	Rue de Telouze	Ste Pezenne	Individuel	T4	1999	C	31/03/2020	101	24	B	C		
016	5	Rue de Telouze	Ste Pezenne	Individuel	T4	1999	C	22/09/2018	120	28	C	C		
017	1	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	C	16/04/2020	112	26	C	D		
017	3	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	C	23/08/2019	143	33	C	D		
017	5	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	7	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	9	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	11	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	12	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T4	2000	C	23/06/2018	149	34	C	D		
017	13	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	14	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	15	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	17	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	19	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	21	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T3	2000	D	17/04/2021	165	38	C	D		
017	23	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T3	2000	D	17/04/2021	165	38	C	D		
017	25	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	27	Rue Jean Pouilloux	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	11	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	12	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	13	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	14	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T5	2000	D	17/04/2021	154	36	C	D		
017	15	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	16	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T5	2000	C	31/03/2020	111	26	C	C		
017	17	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	18	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T3	2000	C	16/04/2020	124	29	C	D		
017	19	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	20	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T3	2000	D	17/04/2021	165	38	C	D		
017	21	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T4	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		
017	23	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T4	2000	C	29/03/2020	130	30	C	D		
017	25	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T3	2000	D	17/04/2021	165	38	C	D		
017	27	Rue François Couhé	Goise	Individuel	T3	2000	D	17/04/2021	159	37	C	D		

021	11	rue Bela Bartok	Multisites 1	Individuel	T2	2002	D	14/12/2021	226	53	D	E	2019 : Remplacement des chaudières	Le diagnostic fournis est antérieur aux travaux de 2019, il est désormais périmé, il conviendra de faire un nouveau DPE au changement de locataire
021	13	rue Bela Bartok	Multisites 1	Individuel	T4	2002	C	02/09/2030	130	30	C	D		
021	15	rue Bela Bartok	Multisites 1	Individuel	T4	2002	D	22/08/2021	229	53	D	E	2019 : Remplacement des chaudières	Le diagnostic fournis est antérieur aux travaux de 2019, il est désormais périmé, il conviendra de faire un nouveau DPE au changement de locataire
021	40	rue Rouget de l'Isle	Multisites 1	Individuel	T3	2001	E	22/08/2021	262	61	D	E	2019 : Remplacement des chaudières	Le diagnostic fournis est antérieur aux travaux de 2019, il est désormais périmé, il conviendra de faire un nouveau DPE au changement de locataire
021	42	rue Rouget de l'Isle	Multisites 1	Individuel	T4	2001	C	31/08/2030	118	28	C	C		
021	44	rue Rouget de l'Isle	Multisites 1	Individuel	T4	2011	C	26/08/2030	126	29	C	C		
021	29	rue des Grands Champs	Multisites 1	Individuel	T3	2001	D	16/03/2021	123	29	C	C		
021	31	rue des Grands Champs	Multisites 1	Individuel	T3	2001	C	01/09/2030	122	29	C	C		
027	10	rue de la Mineraie	La Mineraie	Individuel	T5	2004	F	20/11/2021	409	24	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	12	rue de la Mineraie	La Mineraie	Individuel	T6	2004	F	20/11/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	1	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	2	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T5	2004	E	03/07/2021	274	15	E	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	3	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T5	2004	E	03/07/2021	274	15	E	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	4	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	5	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	6	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	7	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T3	2004	F	03/07/2021	370	21	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	8	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T3	2004	F	03/07/2021	370	21	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	9	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T3	2004	F	03/07/2021	370	21	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	10	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T3	2004	F	03/07/2021	370	21	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	11	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T3	2004	F	03/07/2021	370	21	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	12	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	382	23	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	13	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	14	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
027	15	rue Georges Brassens	La Mineraie	Individuel	T4	2004	F	03/07/2021	334	19	F	C	2025 : Travaux suivant audit énergétique Altérea	Objectif de gain d'étiquette suivant DIAG Travaux altérea : Etiquette A (conso moyenne évaluée à 48) et émission de CO2 projetée : 2 (= étiquette GES : A)
033	83	rue de Cholette	Cholette	Individuel	T4	2005	D	20/11/2021	167	39	C	D		
VAGUE HYPOTHETIQUE														
002	86 bis	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T4	1984	C	09/12/2029	140	33	C	D		
002	84	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T4	1984	C	05/12/2029	135	31	C	D		
002	82	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T5	1984	C	01/12/2029	134	31	C	D		
002	78	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T5	1984	C	17/04/2021	134	31	C	D		
002	78A	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T4	1984	C	01/12/2029	96	22	B	C		
002	74C	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	E	02/12/2029	261	8	E	B		
002	76	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	C	03/12/2029	146	34	C	B		
002	74B	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Collectif	T3	1984	C	01/12/2029	145	34	C	B		
002	74A	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Collectif	T3	1984	C	01/12/2029	111	26	C	C		
002	66A	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T2	1984	C	23/06/2018	123	28	C	C		
002	66B	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T2	1984	C	26/11/2029	136	32	C	D		
002	66C	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T3	1984	C	01/12/2029	149	35	C	D		
002	66D	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T1	1984	C	03/12/2029	115	27	C	C		
002	72A	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	C	26/11/2029	144	34	C	D		
002	72B	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	C	26/11/2029	141	33	C	D		
002	52	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T3	1984	C	04/02/2019	140	32	C	D		
002	54	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T6	1984	C	02/12/2029	145	34	C	D		
002	46	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T5	1984	C	17/04/2021	126	29	C	C		
002	44	rue des Trois coigneaux	3 Coigneaux	Individuel	T5	1984	C	27/11/2029	113	26	C	C		
002	5bis	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Individuel	T1	1984	E	25/11/2029	258	8	E	B	2019 : Remplacement des chaudières 2023 : Prévisionnel : Remplacement partiel menuiseries ext	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2019
002	15	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Individuel	T1	1984	C	05/12/2029	143	34	C	D		
002	17	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Individuel	T4	1984	C	27/11/2029	149	35	C	D		
002	19	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Individuel	T2	1984	E	30/03/2020	234	55	D	E	2019 : Remplacement des chaudières 2023 : Prévisionnel : Remplacement partiel menuiseries ext	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2019

002	21	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Individuel	T5	1984	C	10/12/2029	114	26	C	C		
002	35	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Individuel	T5	1984	C	24/11/2029	119	28	C	C		
002	31	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	E	23/06/2018	265	62	E	E	2019 : Remplacement des chaudières 2023 : Prévisionnel : Remplacement partiel menuiseries ext	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2019
002	33	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	E	23/06/2018	265	62	E	E	2019 : Remplacement des chaudières 2023 : Prévisionnel : Remplacement partiel menuiseries ext	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2019
002	33	rue Paul Bert	3 Coigneaux	Collectif	T1	1984	E	23/06/2018	265	62	E	E	2019 : Remplacement des chaudières 2023 : Prévisionnel : Remplacement partiel menuiseries ext	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2019
025	41	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	C	29/03/2020	140	33	C	D		
025	43	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	D	06/11/2021	190	44	D	D		
025	45	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	D	06/11/2021	179	41	C	D		
025	55	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	D	06/11/2021	183	42	D	D		
025	47	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T4	2005	D	06/11/2021	154	36	C	D		
025	49	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	D	06/11/2021	166	38	C	D		
025	51	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	D	06/11/2021	164	38	C	D		
025	53	rue Castel Parc	Multisites 2	collectif	T3	2005	D	06/11/2021	180	42	D	D		
025	3	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T4	2004	C	23/10/2021	146	34	E	D	2022 : Remplacement des chaudières individuelles	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2022 et le nouveau DPE n'a pas été établi
025	4	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T5	2004	D	23/10/2021	155	36	C	D		
025	5	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T4	2004	D	23/10/2021	166	38	C	D		
025	6	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T5	2004	D	23/10/2021	155	36	C	D		
025	7	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T4	2004	D	23/10/2021	166	38	C	D		
025	9	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T4	2004	D	23/10/2021	166	38	C	D		
025	11	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T3	2004	D	23/10/2021	173	40	C	D		
025	13	rue des Trois Mousquetaires	Multisites 2	individuel	T3	2004	D	23/10/2021	173	40	C	D		
025	1	rue des Amourettes	Multisites 2	individuel	T2	2003	D	03/11/2021	219	51	D	E	2022 : Remplacement des chaudières individuelles	Le diagnostic fourni est antérieur aux travaux de remplacement de chaudière de 2022 et le nouveau DPE n'a pas été établi
025	3	rue des Amourettes	Multisites 2	individuel	T3	2003	C	04/03/2029	143	33	C	D		
046	29	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	130	8	C	B		
046	31	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	130	8	C	B		
046	33	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	130	8	C	B		
046	35	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	130	8	C	B		
046	37	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	130	8	C	B		
046	39	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	130	8	C	B		
046	41	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T4	2010	C	20/06/2021	133	9	C	B		
046	43	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T3	2010	C	20/06/2021	134	9	C	B		
046	45	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T3	2010	C	20/06/2021	107	7	B	B		
046	47	rue Jean Marie Pouplain	Les Gardoux 3	individuel	T3	2010	C	20/06/2021	146	9	C	B		
019	4	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	D	07/08/2021	188	43	D	D		
019	25	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	D	07/08/2021	188	43	D	D		
019	26	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T3	2001	C	28/01/2019	141	33	C	D		
019	27	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	D	07/08/2021	188	43	C	D		
019	28	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	D	07/08/2021	172	40	C	D		
019	30	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	C	29/03/2020	115	27	C	C		
019	32	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	D	07/08/2021	172	40	C	D		
019	34	rue René Leroy	Les Nardouzans	individuel	T4	2001	D	07/08/2021	172	40	C	D		
019	3	allée du Docteur Epagneul	Les Nardouzans	individuel	T3	2001	D	07/08/2021	194	45	D	D		
019	5	allée du Docteur Epagneul	Les Nardouzans	individuel	T3	2001	D	07/08/2021	194	45	D	D		
019	7	allée du Docteur Epagneul	Les Nardouzans	individuel	T3	2001	D	07/08/2021	194	45	D	D		
019	9	allée du Docteur Epagneul	Les Nardouzans	individuel	T3	2001	D	07/08/2021	194	45	D	D		

PATRIMOINE CESSIBLE SEMIE - VAGUE PRIORITAIRE - 2022 / 2026

Version 01-mars-22

Prog.	Nom Opération	Adresse	Quartier	DATE	NBE	TYPE	Type logement (individuel / collectif / garage / commerce / bureaux)	Cessible	Intérêt stratégique cession
0003	BRIZEAUX 1 - Magellan	12 - 36 Rue Magellan	Quartier Nord - Brizeaux	1987	18	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 2 T4 16 T5	individuel jumelé	oui	Fort
0003	BRIZEAUX 1 - Marco Polo	5 - 7 Allée Marco Polo	Quartier Nord - Brizeaux	1987	23	1 T1/Studio 11 T2 8 T3 2 T4 1 T5	collectif	oui	Fort
0004	BRIZEAUX 2	1 - 23 Allée Atakpamé 2 - 16 Allée Marco Polo	Quartier Nord - Brizeaux	1988	32	0 T1/Studio 8 T2 16 T3 8 T4 0 T5	individuel jumelé	oui	Fort
0006	BAS SABLONNIER	14 Rue du Bas Sablonnier 16 Rue du Bas Sablonnier	Centre Ville	1990	46	0 T1/Studio 21 T2 21 T3 4 T4 0 T5	collectif	oui	Fort
0007	SYMPHONIE	60 Rue Saint Symphorien	Centre Ville	1990	24	1 T1/Studio 9 T2 14 T3 0 T4 0 T5	collectif	oui	Fort
0008	SCHOELCHER	6 Rue Victor Schoelcher	Centre Ville	1992	23	3 T1/Studio 12 T2 8 T3 0 T4 0 T5	collectif	oui	Fort
0012	COUR ST MARC	4 Cour Saint Marc	Centre Ville	1999	24	0 T1/Studio 6 T2 16 T3 2 T4 0 T5	collectif	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	40 Avenue de la Venise Verte	Tour Chabot Gavacherie	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 1 T4 0 T5	individuel simple	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	9 place du Port	Centre Ville	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 1 T3 0 T4 0 T5	individuel simple	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	59 - 61 Rue centrale	Sainte Pezenne	2003	8	0 T1/Studio 6 T2 2 T3 0 T4 0 T5	collectif	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	37 - 39 Rue Champommier	Goise Champommier	2003	2	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 1 T4 0 T5 1 T6	individuel simple	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	14 Rue de la Poste	Souché	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 0 T4 1 T5	individuel simple	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	5 - 7 Rue de l'Hometrou	Sainte Pezenne	2003	2	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 2 T4 0 T5	individuel jumelé	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	136 rue de Ribray	Centre Ville	2003	1	0 T1/Studio 0 T2 1 T3 0 T4 0 T5	individuel simple	oui	Fort
0023	DIVERS SECTEURS	6/8 Rue Fontanes	Centre Ville	2003	2	0 T1/Studio 0 T2 0 T3 2 T4 0 T5	individuel jumelé	oui	Fort
0026	LES VERDIERS	15 - 32 Rue des Verdiers	Quartier Nord	2004	14	0 T1/Studio 0 T2 4 T3 6 T4 4 T5	individuel jumelé	oui	Fort

PATRIMOINE CESSIBLE SEMIE - VAGUE SECONDAIRE - 2023 / 2026

Version 01-mars-22

Prog.	Nom Opération	Adresse	Quartier	DATE	NBE	TYPE	Type logement (individuel / collectif / garage / commerce / bureaux)	Cessible	Intérêt stratégique cession
0015	LE CHANT DES OISEAUX	2 - 14 Rue du chant des oiseaux	Cholette	1999	7		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 1 T3 2 T4 4 T5				
0016	STE PEZENNE	5 Rue du presbytère 189 Route de Coulonge 3 Rue de Telouze	Sainte Pezenne	1999	7		individuel simple	conditions	Fort
					0 T1/Studio 2 T2 1 T3 4 T4 0 T5				
0017	GOISE	1 - 27 Rue Jean Pouilloux 11 - 27 Rue François Couhé	Goise Champommier	2000	30		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 6 T3 12 T4 12 T5				
0018	LES GARDOUX	3 - 16 Rue Karen Blixen 1 - 5 Rue Léon Tolstoï 4 - 12 Rue de la Levée de Sevreau	Saint Liguairé	2001	22		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 6 T3 11 T4 5 T5				
0020	CITE THEBAULT	1 - 20 Allée Thébault	Saint Florent	2000	18		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 1 T3 7 T4 10 T5				
0021	MULTISITES 1	4 - 15 Rue Bela Bartok	Saint Florent	2002	6		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 1 T2 1 T3 4 T4 0 T5				
0021	MULTISITES 1	29 - 31 Rue des Grands Champs	Tour Chabot Gavacherie	2001	2		individuel simple	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 2 T3 0 T4 0 T5				
0021	MULTISITES 1	3 - 10 Rue Haroun Tazieff	Quartier Nord	2001	7		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 6 T3 1 T4 0 T5				
0021	MULTISITES 1	40 - 44 Rue Rouget de Lisle	Tour Chabot Gavacherie	2001	3		individuel simple	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 1 T3 2 T4 0 T5				
0027	LA MINERAIE	10 - 12 Rue de la mineraie 1 - 15 Rue Georges Brassens	Quartier Nord	2004	17		individuel jumelé	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 5 T3 8 T4 3 T5 1 T6				
0033	RUE DE CHOLETTE	83 Rue de Cholette	Quartier Nord	2005	1		individuel simple	conditions	Fort
					0 T1/Studio 0 T2 0 T3 1 T4 0 T5				

PATRIMOINE CESSIBLE SEMIE - VAGUE HYPOTHETIQUE - 2024 / 2026

Version 01-mars-22

Prog.	Nom Opération	Adresse	Quartier	DATE	NBE	TYPE	Type logement (individuel / collectif / garage / commerce / bureaux)	Cessible	Intérêt stratégique cession
0002	3 COIGNEAUX	44 - 86 Rue des trois Coigneaux 5 - 35 Rue Paul Bert	Centre Ville	1984	28	10 T1/Studio 3 T2 4 T3 4 T4 6 T5 1 T6	individuel jumelé	oui	Moyen
0025	MULTISITES 2	41 - 53 Rue Castel Parc	Sainte Pezenne	2005	8	0 T1/Studio 0 T2 7 T3 1 T4 0 T5	collectif	oui	Moyen
0025	MULTISITES 2	3 - 13 Rue des trois mousquetaires	Quartier Nord	2005	8	0 T1/Studio 0 T2 2 T3 4 T4 2 T5	individuel jumelé	oui	Moyen
0025	MULTISITES 2	1 - 3 Rue des amourettes	Sainte Pezenne	2000	2	0 T1/Studio 1 T2 1 T3 0 T4 0 T5	individuel simple	oui	Moyen
0046	LES GARDOUX 3	29 - 47 Rue Jean-Marie Pouplain	Saint Liguair	2010	10	0 T1/Studio 0 T2 3 T3 7 T4 0 T5	individuel jumelé	oui	Moyen
0019	LES NARDOUZANS	4 - 34 Rue René Leroy 3 - 9 Rue du docteur Epagneul	Souché	2001	12	0 T1/Studio 0 T2 8 T3 4 T4 0 T5	individuel jumelé	conditions	Moyen



**PRÉFÈTE
DES DEUX-SÈVRES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
Service Prospective Planification Habitat
Bureau Habitat Parc public
Affaire suivie par : Catherine BURYLO
Tél. : 05 49 06 89 11 / 06 98 33 74 56
Adresse mail : catherine.burylo@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le 19 JAN. 2023

Monsieur le Directeur Général,

En réponse aux observations soulevées à l'occasion de divers échanges avec les services de la Direction départementale des territoires (DDT) dans le cadre de l'instruction du projet de Convention d'utilité sociale (CUS) de votre organisme, vous m'avez transmis pour avis le 19 octobre 2022 une version consolidée, approuvée lors du conseil d'administration du 11 octobre 2022.

Dans le cadre de l'instruction de ce document, il est indispensable de nous assurer conjointement que la convention constitue une feuille de route partagée en réponse aux enjeux territoriaux à l'échelle de la CAN. Le travail collaboratif mené en amont de ce dépôt a ainsi permis de lever certaines réserves suscitées par les versions précédentes, notamment en réaffirmant le maintien du rôle de la SEMIE en tant que bailleur social à travers la stratégie de développement déclinée. Néanmoins, il demeure des interrogations quant à la stratégie de mise en commercialisation de logements locatifs sociaux retenue.

D'une part, le ratio entre le nombre de logements mis en commercialisation (410) et l'objectif de 30 à 50 ventes effectives sur la durée de la CUS n'est pas justifié. Je relève d'ailleurs que le plan de vente porte sur 410 logements conventionnés ce qui représente près des deux tiers du patrimoine détenu (653 logements). Une alternative pourrait être recherchée en mettant en cohérence les vagues définies au plan de vente (vagues prioritaire, secondaire et hypothétique) et les dates prévisionnelles de vente figurant au Plan stratégique de patrimoine (PSP) à l'horizon 2030 annexé.

Je précise qu'en cas de non atteinte des objectifs de vente, la réglementation permet le réassort du plan de vente par des demandes au fil de l'eau selon la procédure d'autorisation préfectorale.

Monsieur Cyril Gillard
Directeur général de la SEMIE
10 rue Victor Schoëlcher
79000 NIORT

.../...

Cette solution présente un double intérêt : elle permet l'atteinte des objectifs fixés lorsque le volume de ventes est insuffisant et de réguler le rythme des ventes sur le territoire. Si le volume d'autorisations demandées en surplus du plan de vente signé dans la CUS le nécessite, il est également envisageable de produire ultérieurement un avenant.

D'autre part, la signature de la convention valant autorisation de mise en vente, seuls les logements répondant à la date de signature aux obligations relatives aux normes d'habitabilité et de performances énergétiques minimales, avec un DPE en cours de validité, en application de l'article L.445-1 du Code de la construction et de l'habitation, peuvent être pris en compte. Sur les 410 logements inscrits au plan de vente, seuls 135 logements disposent d'un DPE en cours de validité. La présentation d'un engagement préalable de réalisation des diagnostics de performance énergétique avant la mise en vente et le lancement d'une campagne de mise à jour des DPE caducs ne répondent pas à cette obligation.

J'attache une importance particulière à l'aboutissement prochain de la CUS de votre organisme, dont la conclusion aurait dû intervenir pour la fin 2021. Aussi, j'attends que vous m'adressiez une version modifiée du projet de convention au regard des points soulevés pour permettre une nouvelle instruction des services de la DDT avant délibérations du conseil communautaire et du conseil municipal de la Ville de Niort.

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

pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture



Xavier MAROTEL