



# 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<sup>ème</sup> génération :

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

## 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 <sup>ère</sup> réunion avec Ville de Niort	07/11/2017
1 <sup>ère</sup> réunion avec CAN	08/11/2017
2 <sup>ème</sup> réunion avec CAN	27/01/2021
2 <sup>ème</sup> 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
<b>TOTAL</b>	<b>67 779</b>	<b>100%</b>	<b>2 372 265</b>

##### 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 :**

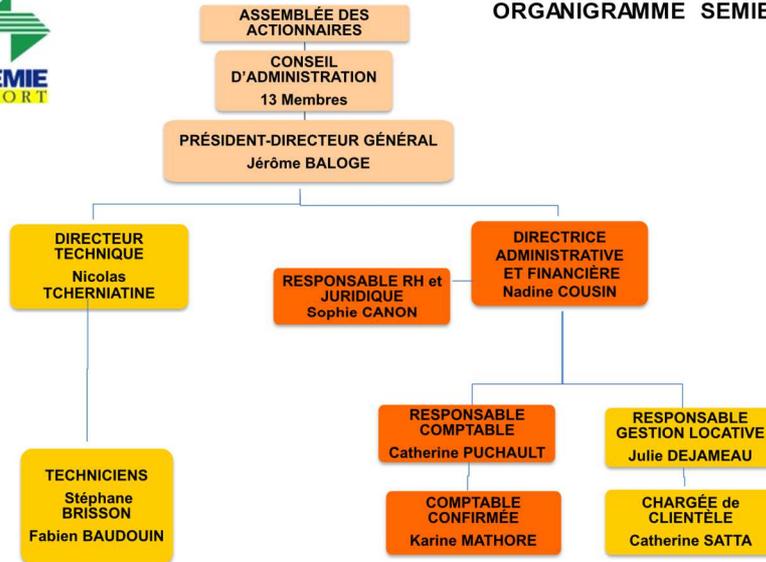
- 653 Logements locatifs à vocation sociale dont 2 Villages Séniors :  
Le village Seniors Vasco de Gama qui compte 20 maisons individuelles.  
Le village Séniors Fief de la Paillée 1 rue Florence Arthaud et rue Alain Bombard composé de 10 maisons individuelles, dont 7 logements ont été livrés le 31 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 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales correspondant à 10 locaux
- 1 maison de retraite de 83 chambres (capacité 89 lits) ainsi qu'une maison d'accueil ; l'ensemble est donné en gestion à l'Etablissement Public Communal Médicosocial EHPAD « des Coteaux de Ribray ».
- 1 Halte-Garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants gérée par le CCAS de la Ville de Niort
- 1 Résidence Etudiante de 90 Logements + 1 logement T3 gardien donnée en gestion au CROUS de Poitiers
- 2 programmes de panneaux photovoltaïques.

### Les moyens humains

**La SEMIE est organisée selon l'organigramme suivant :**



## ORGANIGRAMME SEMIE



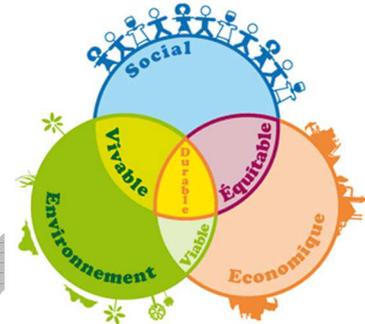
### Les réseaux de la SEMIE

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.

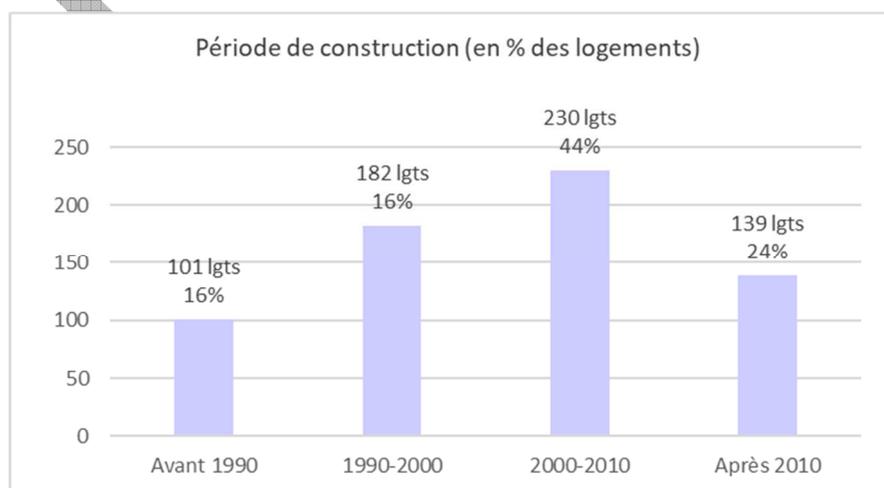
Etablissement	Eq. lgts	Nb de logts	Année de construction
Maison de retraite Ribray et MRCR Extension Alzheimer	24	85	2004
Résidence Universitaire Noron	28	90	2015
<b>Total</b>	<b>52</b>	<b>175</b>	

## Les logements locatifs sociaux et familiaux

### ▪ Par époque de construction

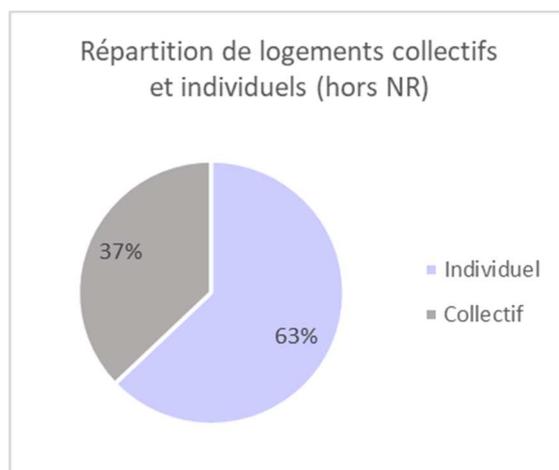
La SEMIE dispose d'un parc relativement récent puisque 68% du parc de la SEMIE a été construit après 2000. L'âge moyen du patrimoine est 18,6 ans. Compte tenu de sa relative jeunesse, le patrimoine de la SEMIE n'est pas impacté par la problématique de l'amiante.

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**

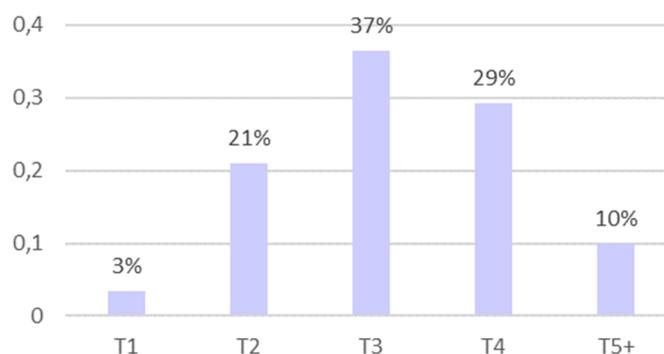
Le parc des logements locatifs familiaux et sociaux se répartit entre :

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)



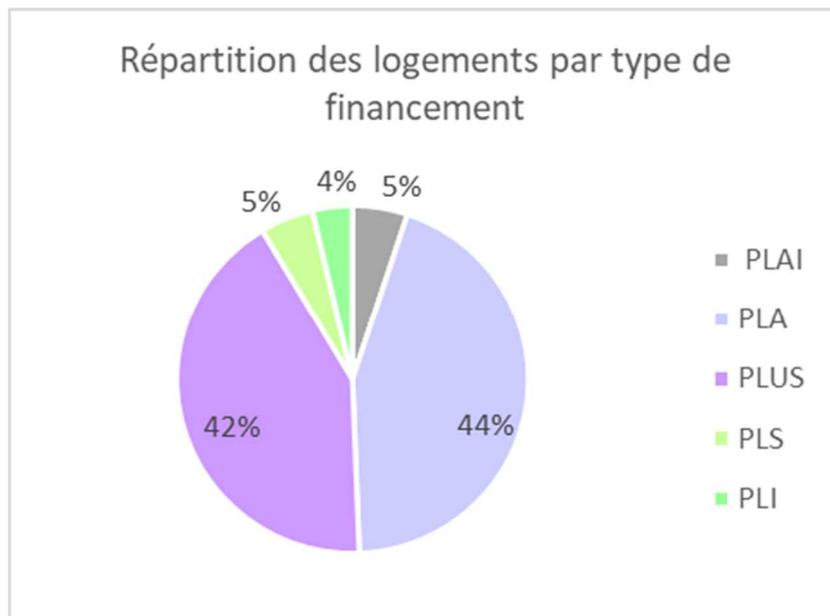
L'offre en T1 est complétée par les 175 logements foyer proposés par la maison de retraite et de la résidence CROUS.

- **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 de ses performances thermiques.

<b>1</b>		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			
<b>2</b>		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			
<b>3</b>		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			
<b>4</b>		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			
<b>5</b>		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 <sup>2</sup> T1	18 m <sup>2</sup>		4 pts	si logt > 20% à la surf conventionnée		
surface en m <sup>2</sup> T2	46 m <sup>2</sup>		3 pts	si logt > entre 11 et 20 % à la surf conventionnée		
surface en m <sup>2</sup> T3	60 m <sup>2</sup>		2 pts	si logt > entre 1 et 10 % à la surf conventionnée		
surface en m <sup>2</sup> T4	73 m <sup>2</sup>		1 pt	si logt = à la surf conventionnée		
surface en m <sup>2</sup> T5	88 m <sup>2</sup>		0 pt	si logt < à la surf conventionnée		
surface en m <sup>2</sup> T6	99 m <sup>2</sup>					
<b>Grille de notation :</b>						
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 <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	18 m <sup>2</sup>	19,8 m <sup>2</sup>	21,6 m <sup>2</sup>	23,4 m <sup>2</sup>
T2	46 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	50,6 m <sup>2</sup>	55,2 m <sup>2</sup>	59,8 m <sup>2</sup>
T3	60 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>
T4	73 m <sup>2</sup>	70 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	80,3 m <sup>2</sup>	87,6 m <sup>2</sup>	94,9 m <sup>2</sup>
T5	88 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	96,8 m <sup>2</sup>	105,6 m <sup>2</sup>	114,4 m <sup>2</sup>
T6	99 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	99 m <sup>2</sup>	108,9 m <sup>2</sup>	118,8 m <sup>2</sup>	128,7 m <sup>2</sup>
	Point attribué	0 pt	1 pt	2 pts	3 pts	4 pts

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

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

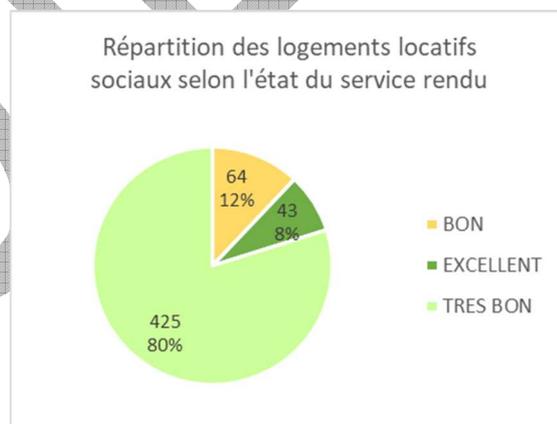
<b>EXCELLENT</b> (entre 16 et 20/20)	les opérations sont de très grande qualité, bien placées, très appréciées et techniquement à niveau.
<b>TRES BON</b> (entre 11 et 15/20)	Les programmes sont de grande qualité, plutôt bien placés (proximité de commerces, de services).
<b>BON</b> (entre 6 et 10/20)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

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

### ▪ Répartition globale

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

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

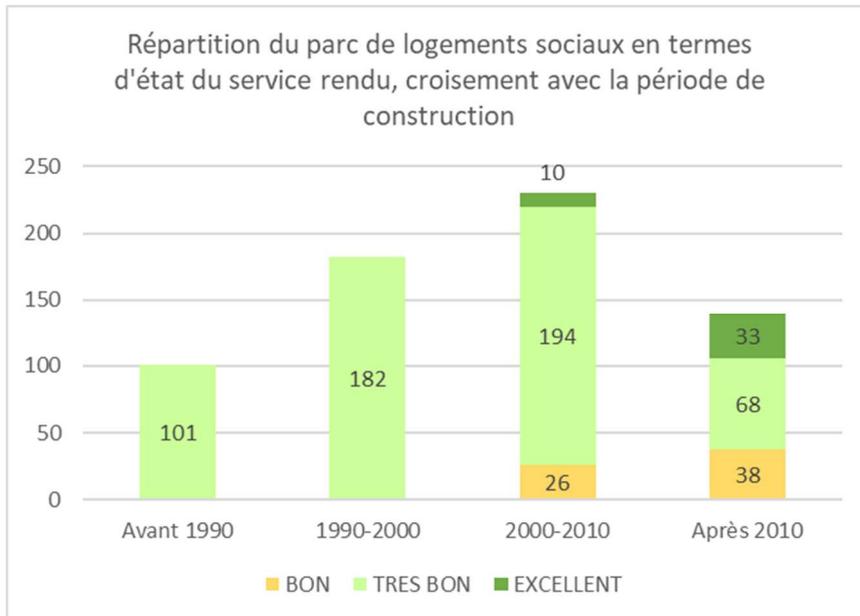


### ▪ Etat du service rendu par époque de construction

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

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

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



PROJET

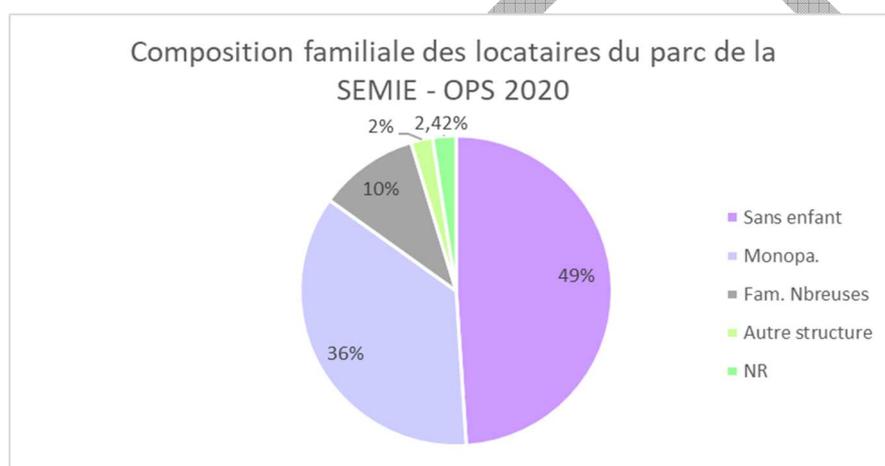
### I.3. Etat de l'occupation sociale

#### L'occupation sociale actuelle : stock

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

#### ▪ Composition familiale

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



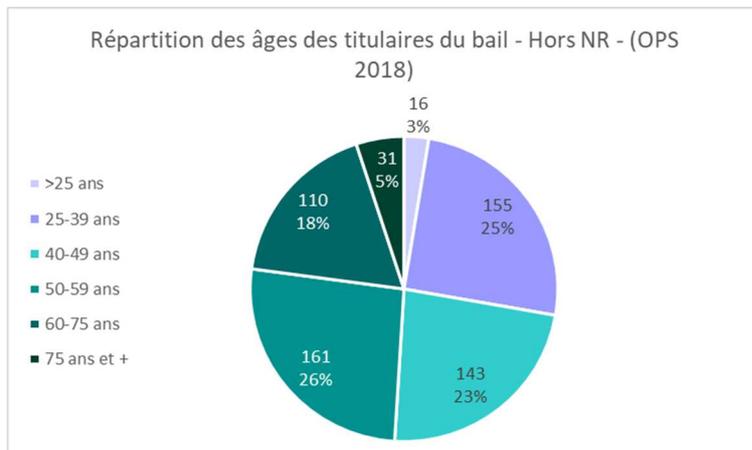
#### ▪ Revenus des locataires

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

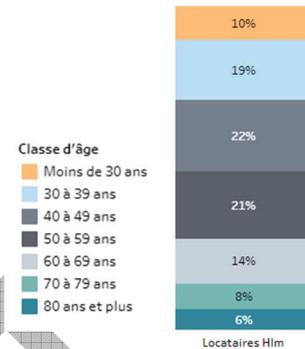
<20 %	< 60 %	> 100 %	Bénéficiaires des APL
33%	75%	4%	61%

#### ▪ L'âge des locataires

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

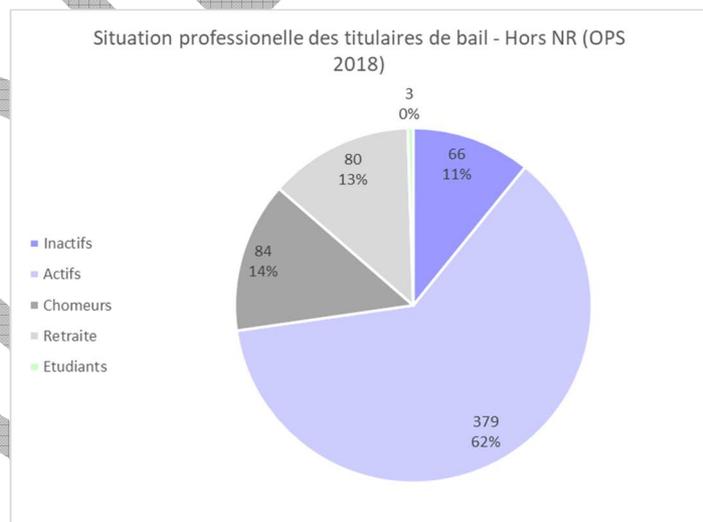


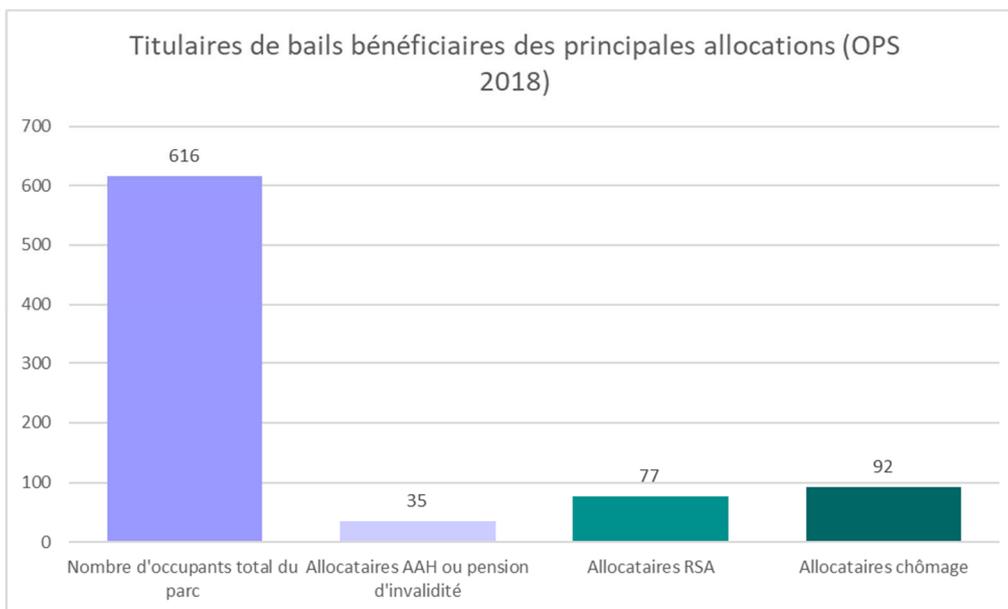
Ensemble du parc social français (2020)



▪ **La situation professionnelle des occupants**

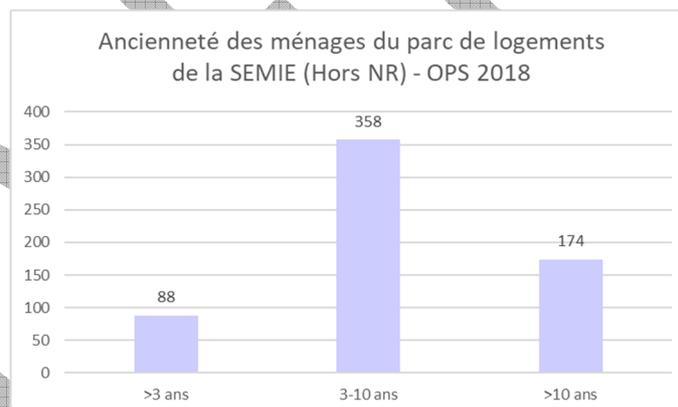
La part d'actifs est de 62% dans le parc de la SEMIE. On compte seulement 14% de chômeurs (inscrit à Pôle Emploi et recevant une allocation chômage), en revanche la part d'inactifs (11%) est quasi exclusivement constituée de bénéficiaires du RSA. Les retraités représentent 13% du parc total. On note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





#### ▪ Ancienneté des ménages

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



#### Les caractéristiques sociales sur le flux

#### ▪ Quelques chiffres sur la Communauté d'Agglomération du Niortais :

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

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

#### ▪ Les attributions 2019-2020

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

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

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

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

### Objectivation des indicateurs de gestion

- **Vacance et rotation**

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

- **Traitement des refus des ménages**

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

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

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

## II. LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

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

#### Présentation de la démarche PSP : le cadre méthodologique

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

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

Il a été élaboré selon trois grands volets :

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

Il se concrétise sous la forme :

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

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

#### Les données de diagnostic des patrimoines.

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

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

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

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

Les surfaces sont globalement conformes ou proches des surfaces conventionnées.

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

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

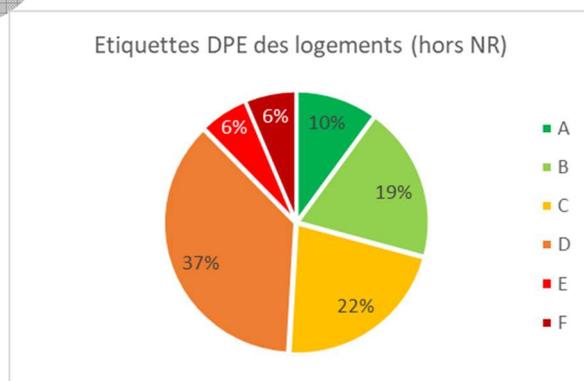
### ▪ La performance énergétique des logements sociaux

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

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

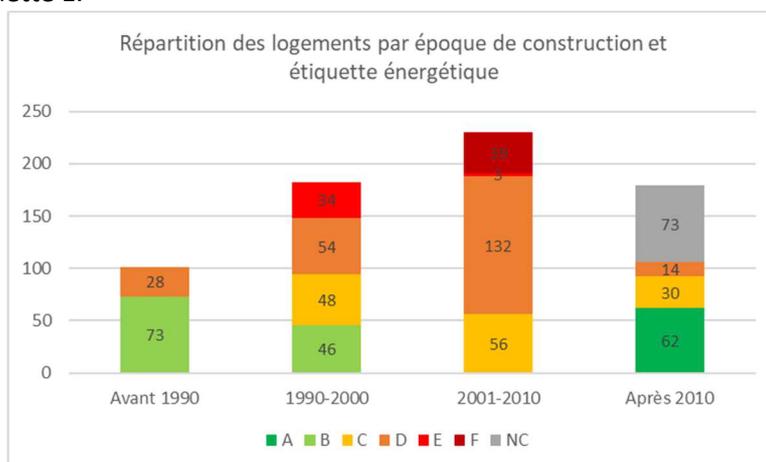
Les groupes ayant une mauvaise performance énergétique sont les suivants

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



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

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



### Les interventions sur le parc existant

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

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

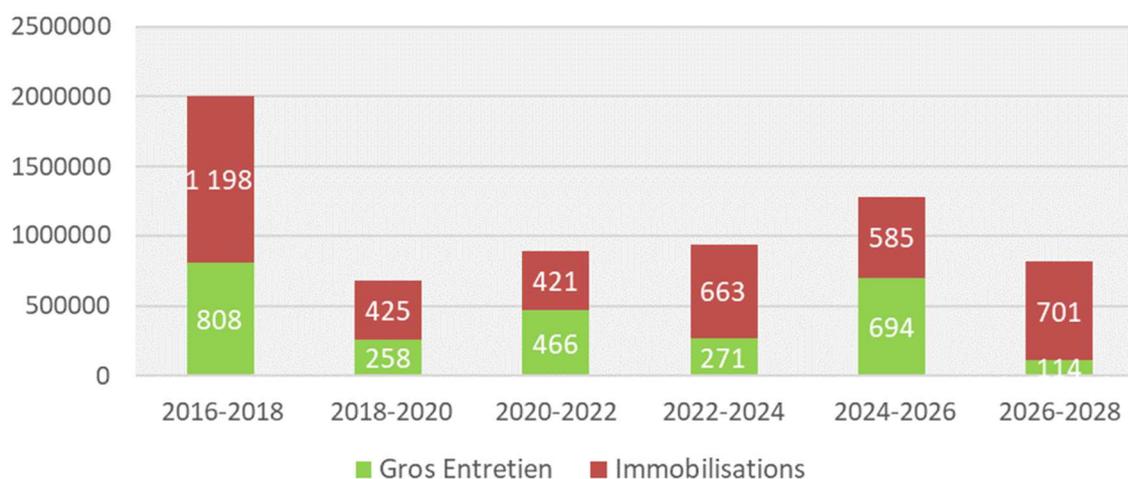
Le détail des 15 groupes présentant les prévisionnels de travaux au logement les plus importants : 226 logements, soit 36% des logements locatifs sociaux

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

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

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

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



**Zoom sur la politique énergétique**

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

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

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

- Brizeaux (004) : 32 logements

- Le Bas Sablonnier (006) : 46 logements

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

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

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

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

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

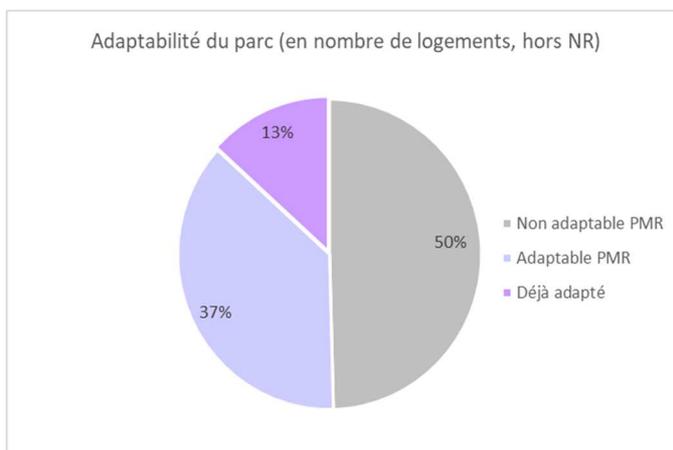
La SEMIE a d'ores et déjà confié la mission de diagnostic énergétique après consultation (et après attribution de la prestation en commission d'Appel d'Offres) au bureau d'études ALTEREA / UGAP. Le bureau d'étude a pour mission de proposer des bouquets de travaux permettant à terme d'améliorer les étiquettes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

Les diagnostics des 3 programmes suivants sont commandés :

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

## 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%
<b>TOTAL</b>		<b>246 LLS</b>	

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).

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

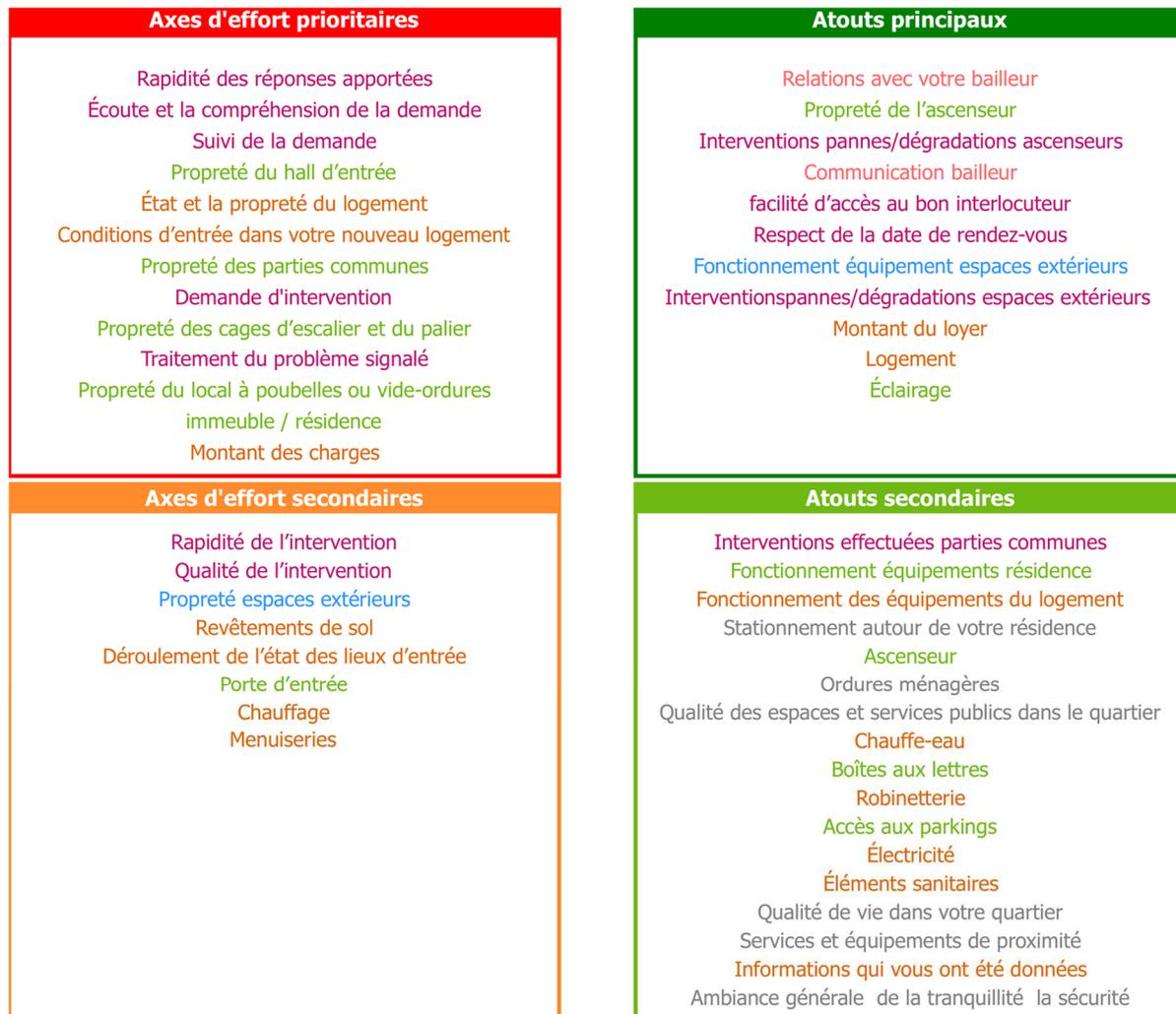
**La dernière enquête de satisfaction faisait état d'une satisfaction générale des locataires :** La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits), même si elle diminue de quelques points par rapport à 2014. Les locataires paraissent relativement satisfaits de ce qu'on leur propose.

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

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

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

### La politique d'attribution

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

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

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

#### ▪ Un marché détendu

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

#### ▪ Procédure

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

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

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

La procédure d'attribution est la suivante :

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

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

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

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

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

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

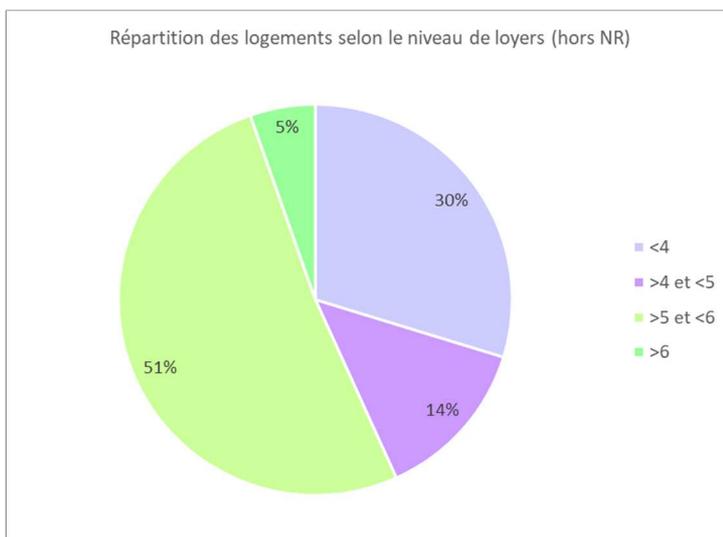
Le système de cotation constitue une aide à la décision des candidature examinées en CALEOL. Il consiste à attribuer des points aux demandeurs de logement social, en fonction des critères objectifs et d'éléments de pondération établis préalablement, portant sur la situation du ménage rapporté à un logement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

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

## La politique de loyer

### ▪ Audit des loyers actuels

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



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

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

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

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

Loyers	Nombre de résidences	Nombre de logements
<4	7	194
>4 et <5	14	88
>5 et <6	35	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<sup>er</sup> Courrier informatif distribué dans les boites aux lettres des locataires précisant la nature des travaux programmés dans les semaines suivantes
- Réunion organisée en fin de journée, dans les halls d'immeuble (pour permettre à un maximum de locataires d'être disponibles) privilégiant ainsi le contact et l'échange humain et facilitant les interventions sous formes de questions / réponses
- Affichage dans les parties communes des résidences du programme de travaux
- 2<sup>ème</sup> Courrier informant du nom de l'entreprise attributaire de la prestation mais aussi de la maîtrise d'œuvre ou du bureau d'étude missionné par la SEMIE le cas échéant,
- Enfin, note d'information sur :
  - La nature des travaux
  - La date de démarrage des prestations
  - La date prévisionnelle de fin de travaux

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

## La politique de fluidification des parcours résidentiels

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Ménages prioritaires**

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

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

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

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

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

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

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

Objectif 2020 (a)		Attributions au 31/12/2020 (suivi 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<sup>ère</sup> tranche de 8 logements réhabilités sur cinq propriétés délabrées sur la Colline Saint-André (quartier ancien du Centre-Ville de Niort) est en cours pour une livraison 2022/2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ▪ **La participation aux dispositifs partenariaux**

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