



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 2 OCTOBRE 2023

Conseillers en exercice : 45

Votants : 44

Convocation du Conseil municipal :
le 26/09/2023

Publication :
le 06/10/2023

Délibération n° D-2023-360

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

Président :

Monsieur Jérôme BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Monsieur François GIBERT, Madame Véronique BONNET-LECLERC, Madame Cathy GIRARDIN, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT, Monsieur Hugo PASQUET-MAULINARD.

Secrétaire de séance : Aurore NADAL

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame Fatima PEREIRA, ayant donné pouvoir à Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Bastien MARCHIVE, ayant donné pouvoir à Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Monsieur Baptiste DAVID, ayant donné pouvoir à Madame Christelle CHASSAGNE

Excusés :

Madame Ségolène BARDET.

Direction Action Coeur de Ville

SEMIE - Approbation de la Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021-2026

Monsieur Thibault HEBRARD, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Etablie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (P.S.P.) de la SEMIE (Société anonyme d'Économie Mixte Immobilière et Économique), la convention définit, pour une période de six ans, les engagements en matière de politique patrimoniale, de qualité du service rendu, de politique sociale et d'investissement.

Elle permet en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt général » au sens du droit communautaire :

- 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 ;
- l'article L. 445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'État une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021-2026.

Ainsi, la CUS de la SEMIE Niort, pour la période 2021-2026, s'inscrit dans une démarche contribuant à atteindre les objectifs poursuivis par les documents stratégiques communautaires (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Climat Air Énergie Territorial, Programme Local de l'Habitat) :

- produire une offre nouvelle favorisant une plus grande diversification des formes urbaines et des typologies de logements ;
- développer l'attractivité du parc existant par la réalisation de programmes améliorant la performance énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- poursuivre la mise en accessibilité des logements, adaptés au vieillissement, à la perte d'autonomie et au handicap des locataires ;
- favoriser davantage l'accession sociale à la propriété ;
- développer la politique de cession de son patrimoine et le rythme de ventes de logements H.L.M. aux locataires d'ici 2026.

La Convention d'Utilité Sociale (CUS) de la SEMIE Niort pour la période 2021-2026 est jointe à la présente délibération.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- émettre un avis favorable à la Convention d'Utilité Sociale de la SEMIE Niort.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	44
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	1

Le Secrétaire de séance

Le Président de séance

Aurore NADAL

Jérôme BALOGÉ



SEMIE NIORT

Convention d'Utilité Sociale
pour la période 2021 - 2026

Partie 1 – Aspects généraux

I. VISAS

Signatures

Entre :

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

D'une part

Et

- La SEMIE, Société Anonyme d'Economie Mixte Immobilière et Economique de la Ville de Niort, dont le siège social est situé à l'Hôtel de Ville de Niort, Place Martin Bastard, 79000 NIORT, représentée par Monsieur Jérôme BALOGE, Président, et par M. Cyril Gillard Directeur Général, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration en date du 06 juillet 2020 (Annexe 1).

D'autre part

Et la collectivité suivante

- La Communauté d'Agglomération du Niortais, dont le siège social est situé 140 rue des Equarts CS 28 770, 79027 Niort Cedex, représentée par Monsieur 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 29 juin 2021 (Annexe 4 et 5).

Visas

Vus

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

Vus

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

- Communauté d'Agglomération du Niortais

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

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

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

Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration de la SEMIE, relatives à la CUS de 2^{ème} génération :

Date	Objet
21/06/2017	Engagement dans la démarche d'élaboration de la CUS 2 ^{ème} génération (Annexe 6 et 7)
18/12/2018	Procès- verbal de carence dans le cadre des élections des Représentants des locataires (annexe 8)
06/05/2019	Demande de report de dépôt de la CUS suite à participation de la SEMIE à la construction de la Société de Coordination Nationale (Annexe 9)
20/02/2020	Demande de report supplémentaire d'un an pour le dépôt de la CUS en attente de l'agrément Ministériel d'HACT France créée le 18 décembre 2019 (Annexe 10).
6/07/2020	Confirmation d'engagement de la SEMIE dans la procédure d'élaboration de sa nouvelle CUS, signée avec l'Etat (Annexe 1)
21/10/2021	Validation du Plan Stratégique de Patrimoine (Annexes 11, 12)

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

Démarches d'association des collectivités

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

Correspondance aux préfetures :

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

27/02/2019	DDT 79	Transmission par courriel délibération CA du 21/06/2017 de décision d'engagement de la CUS
30/04/2019	DDT 79	Réunion sur l'état d'avancement projet CUS
19/06/2020	DDT 79	Envoi courriel sur état d'avancement projet CUS et de constitution de la SC
23/03/2021	Préfet des Deux-Sèvres	Envoi le projet de CUS de la SEMIE (Annexe 13)
21/10/2021	Préfet des Deux-Sèvres	Observations de fond et de forme relatives au projet de CUS (Annexes 14, 15, 16, 17)
29/11/2021	DDT 79	Envoi du projet de CUS de la SEMIE modifiée
18/01/2022	DDT 79	Observations de fond et de forme relative à la CUS de la SEMIE modifiée
10/02/2022	DDT 79	Réunion de clarification des attentes de la DDT suite à ses observations
29/07/2022	DDT 79	Echanges sur la convention envoyée le 24/05/2022
19/10/2022	DDT 79	Envoi du projet de CUS de la SEMIE modifiée
19/01/2023	DDT 79	Observations sur la convention envoyée le 19/10/2022 (Annexe 24)

Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Lors des dernières élections des représentants des locataires de décembre 2018, aucun candidat ne s'est présenté, le Conseil d'Administration en séance du 18 décembre 2018 a constaté cette carence dans la représentation des locataires (Annexe 8).

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

II.1. Objet de la Convention

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

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

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

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

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

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

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

Les engagements et les objectifs de la SEMIE au sein de la CUS sont définis en référence au contexte local du marché locatif. La SEMIE participe, par ses engagements et ses objectifs dans la présente Convention d'Utilité Sociale, aux orientations données par les documents locaux de planification : PLH, SCoT, PLUi, CIA...

II.2.Durée de la Convention

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

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

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

II.4.Autorisation globale de vente

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

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

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

Partie 2 – Préambule

I. PRESENTATION DE LA STRUCTURE

I.1. La structure et ses activités

Son actionnariat

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

- Répartition du capital social au 30 juin 2020 :

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

Sa gouvernance

- **Directeur général**

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

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

1 – Administrateurs du premier groupe :

- Représentant la Ville de Niort
- Monsieur Jérôme BALOGÉ : Président-Directeur Général es-qualité de Représentant permanent de la Ville de Niort ;
- Monsieur Michel PAILLEY ;
- Monsieur Elmano MARTINS ;

- Monsieur Bastien MARCHIVE ;
- Monsieur Thibault HEBRARD ;
- Madame Anne-Lydie LARRIBAU.

Représentant la Communauté d'Agglomération du Niortais

- Monsieur Thierry DEVAUTOUR

2 – Administrateurs du second groupe :

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

3 – Censeurs :

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

Historique

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

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

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

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

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

- Réaliser pour son propre compte des lotissements d'habitation à vocation de mixité sociale,
- Être mandataire de la Communauté d'Agglomération de Niort pour la réalisation de lotissements d'activités économiques,
- Porter Assistance à maîtrise d'ouvrage pour le compte d'autres structures publiques ou privées pour la réalisation de bâtiments publics (parkings souterrain, maison de retraite, halte-garderie, ...) ou industriels,

- Réaliser des travaux de réhabilitation énergétique de son patrimoine,
- Signer le dernier Contrat de Ville 2015-2022 en qualité de partenaire pour la mise en œuvre de la politique de la ville

L'objet social

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

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

Ses valeurs

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

Ses nouvelles orientations : un engagement politique fort

A l'issue du scrutin municipal de mars 2020, Monsieur Jérôme BALOGE, Maire de Niort, Président de la CAN, a pris la Présidence-Direction Générale de la SEMIE par délibération du Conseil d'Administration en date du 25 Juin 2020 précédée d'une décision de son Conseil Municipal du 08 Juin 2020.

Il affirme lors de ses prises de fonction que la SEMIE, dans son rôle de bailleur social historique de la Ville de Niort, doit à l'avenir constituer un outil stratégique sur-mesure pour concourir et renforcer l'action publique au sein de son Territoire, notamment en termes de revitalisation de l'agglomération, devenir un acteur proactif dans les questions d'aménagement du territoire, dont la politique d'habitat social.

A cette occasion, il a fixé les orientations de la SEMIE qu'il envisage de proposer au Conseil d'Administration notamment sur le front des grandes opérations de revitalisations (dispositif Action Cœur de Ville) pour la Ville-centre, mais également à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Niortais et ses Communes Membres : Réhabilitation, rénovations commerciales, renouvellement du

tissu économique, accueil des étudiants, construction d'une résidence habitat jeunes , développement de l'activité foncière, opération d'aménagement...

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

En perspectives significatives :

- La Communauté d'Agglomération du Niortais est entrée au capital de la SEMIE à hauteur de 9 % en attente d'une prochaine évolution capitalistique dans laquelle la CAN prendrait également part ;
- Le 13 octobre 2020, le maire de Niort a signé avec la Caisse des Dépôts et Consignations principal actionnaire privé de la SEMIE, un protocole d'intention visant à préfigurer une foncière de redynamisation, pour permettre à la société d'élargir son champ d'action.

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

Adhésion de la SEMIE à HACT FRANCE

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

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

Conformément à la décision conjointe du Conseil Municipal de Niort en date du 16 Septembre 2019 et du Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 23 Septembre 2019, la SEMIE, concernée par cette disposition légale a fait le choix de rejoindre d'autres SEM immobilières agréés pour constituer une société de coordination nationale (SC) sous forme de société anonyme coopérative : HACT France. Ce choix d'adhérer au projet de société de coordination nationale plutôt que de rejoindre une SC locale permet à la SEMIE de conserver l'ADN de la structure SEM et notamment la diversité possible de ses activités.

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

Le groupe HACT FRANCE

La société de coordination nationale « HACT France » a été créée le 18 Décembre 2019 entre 19 membres fondateurs dont la SEMIE fait partie. Sa participation financière au capital social d'HACT France s'élève à 12.000 euros pour 600 parts sociales. HACT France a été immatriculée le 22 janvier 2021.

HACT France a été agréée par le Ministre de la transition écologique en charge de l'habitat, par arrêté en date du 29 juillet 2020. HACT France a été immatriculée le 22 janvier 2021.

Dans ce cadre, les principaux objectifs poursuivis par le Groupe sont les suivants :

- Consolider la maîtrise et la gouvernance politique de chaque entité adhérente par des élus de son territoire ;
- Mutualiser savoir-faire et moyens pour une plus grande efficacité sociale et financière ;
- Améliorer la qualité de service rendu aux locataires ;
- Capitaliser sur la richesse d'un réseau en mesure d'apporter des réponses globales grâce aux activités développées par la plupart de ses membres, en complément de leurs activités de logement social, en matière d'aménagement, de développement économique, de mobilité, etc. ;
- Valoriser l'ancrage local des EPL et renforcer les dynamiques territoriales ;
- Accéder à des partenariats de premier plan en faveur du développement de chacune des entreprises membres ;
- Accentuer les capacités d'innovation en s'appuyant sur les atouts des EPL ;
- Conforter le positionnement des SEM agréées au plan territorial ;
- Maintenir une réponse territoriale face à la montée en puissance de grands groupes ;
- Accéder aux dispositifs financiers des « groupes ELAN »

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

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

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

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

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

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

I.2. Le patrimoine et ses moyens

Le patrimoine immobilier

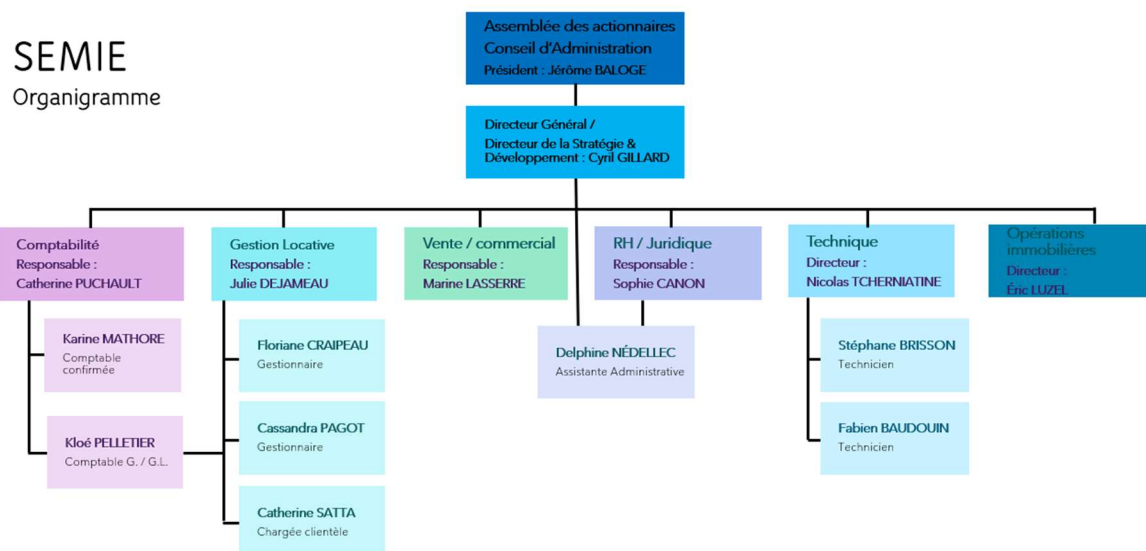
Au 31 janvier 2021, le patrimoine immobilier de la SEMIE est composé de :

- 653 logements locatifs à vocation sociale dont 2 Villages Séniors :
 - o Le village Seniors Vasco de Gama qui compte 20 maisons individuelles.
 - o Le village Séniors Fief de la Paillée 1 rue Florence Arthaud et rue Alain Bombard composé de 10 maisons individuelles, dont 7 logements ont été livrés le 31 oct. 2020 et 3 livrés les 31 janv. 2021
- Puis la livraison de 12 logements en petit collectif situé aux 3 et 9 rue Florence Arthaud (Fief de la Paillée 3) le 31 oct. 2020
- Et enfin livraison au 31 janvier 2021 de 11 logements familiaux (maisons en duplex) : fief de la Paillée 2, situés rue Alain Bombard
- 37 Logements locatifs en secteur intermédiaire ou privé. Ces logements sont situés principalement sur la commune de Niort et pour certains, en centre-ville. Quatre sont situés sur la commune de Magné.
 - 1418 m² de surfaces commerciales correspondant à 10 locaux
 - 1 maison de retraite de 83 chambres (capacité 89 lits) ainsi qu'une maison d'accueil ; l'ensemble est donné en gestion à l'Etablissement Public Communal Médicosocial EHPAD « des Coteaux de Ribray ».
 - 1 Halte-Garderie d'une capacité d'accueil de 20 enfants gérée par le CCAS de la Ville de Niort
 - 1 Résidence Etudiante de 90 Logements + 1 logement T3 gardien donnée en gestion au CROUS de Poitiers
 - 2 programmes de panneaux photovoltaïques.

Les 653 logements locatifs à vocation sociale sont concernés par les indicateurs logements familiaux et la maison d'EPHAD Coteaux de Ribray, la résidence Universitaire de Noron et le projet RHJ Niort sont concernés par les indicateurs logements-foyers de la présente CUS.

Les moyens humains

La SEMIE est organisée selon l'organigramme suivant :



Les réseaux de la SEMIE

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

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

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

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



Différentes mesures ont été instaurées :

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

Fonctionnement intramuros

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

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

- Recours aux techniques de constructions labellisées (Basse consommation d'énergie, RT 2012, BBC...) pour limiter les dépenses énergétiques
- Intégration au sein des cahiers des charges (pris en compte dans les critères de notation) pour les opérations de construction, de réhabilitation et des travaux d'entretien du patrimoine :
 - o De chartes dédiées à une approche environnementale : « chantier faible nuisance », gestion et valorisation des déchets, choix de matériaux respectueux de l'environnement (emballage, peinture, produits...), démoussage manuel sans produit à l'eau douce, eau saline avec pulvérisation, nettoyage façade à haute pression... ;
 - o Clauses d'insertion sociale en lien avec les services de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Pour une implication responsable des locataires et partenaires de la SEMIE

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

PROJET

Partie 3 – Politique poursuivie par l’organisme

II. ETAT DES LIEUX

II.1. Description du parc

La description et la localisation du parc

Au 31 janvier 2021, le parc de la SEMIE représente 653 logements locatifs familiaux à vocation sociale dont 2 Villages Séniors de 30 maisons individuelles. Le patrimoine des logements familiaux de la SEMIE reste concentré sur la ville de Niort. Seuls 4 logements sont localisés à Magne, autre commune de la communauté d’agglomération. La SEMIE dispose à ce jour d’un patrimoine immobilier concentré sur la ville-centre à 99%. L’identification précise de chaque ensemble immobilier se situe en annexe 22 de cette CUS.

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

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

Parc locatif privé ou intermédiaire

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

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

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

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

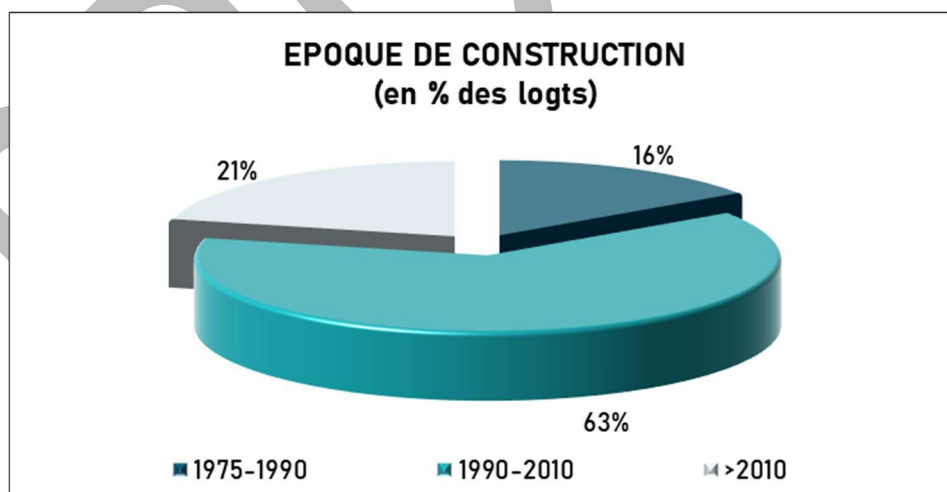
Code groupe	Nom de groupe	Commune	Nb de logements	Année de construction
24	MAISON DE RETRAITE RIBRAY	Niort	95 (*)	2004
51	RES. UNIV. NORON	Niort	91	2015

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

Les logements locatifs sociaux et familiaux

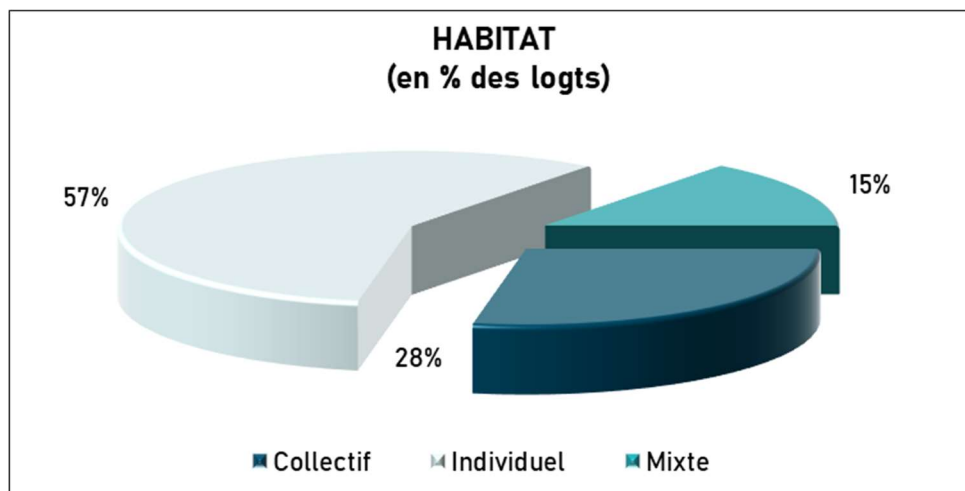
▪ Par époque de construction

La SEMIE dispose d'un parc relativement récent puisque 84% du parc a moins de 30 ans. L'âge moyen du patrimoine est de 18,6 ans. Compte tenu de sa relative jeunesse, le patrimoine de la SEMIE n'est pas impacté par la problématique de l'amiante. Le parc de plus de 30 ans (construit avant 1990) représente seulement 16% du parc total. Si la période 2000-2010 présente un rythme élevé de production (moyenne de 23 logements par an), le rythme de construction moyen jusqu'alors se situe plutôt autour de 15 logements par an.



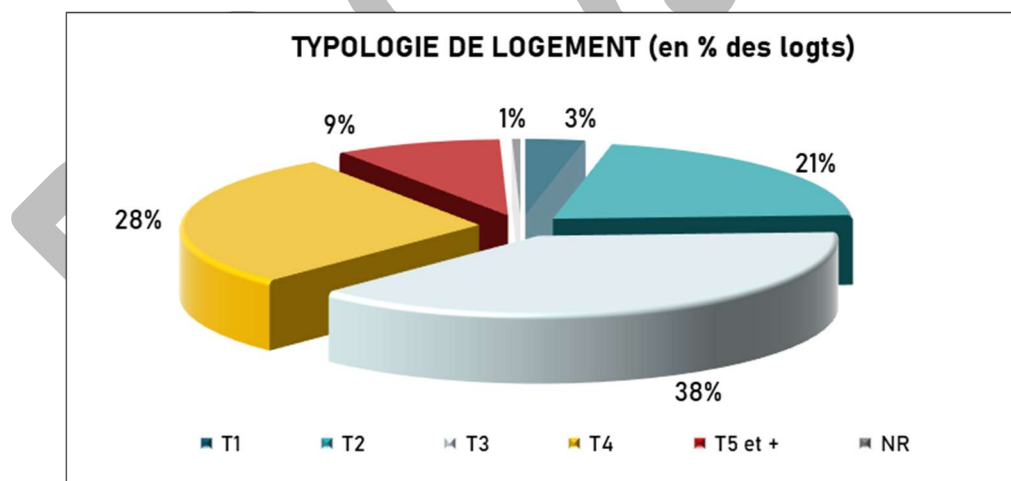
- Par type d'habitat

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



- Par répartition typologique

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



- Politique de la ville

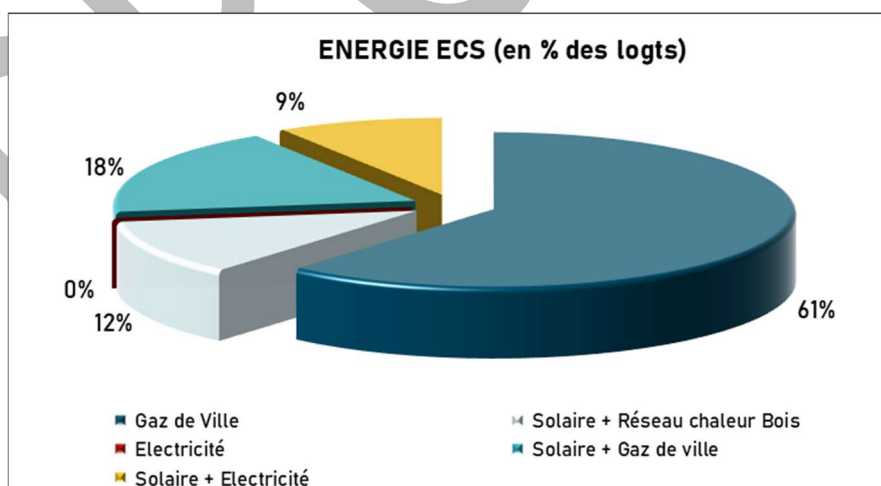
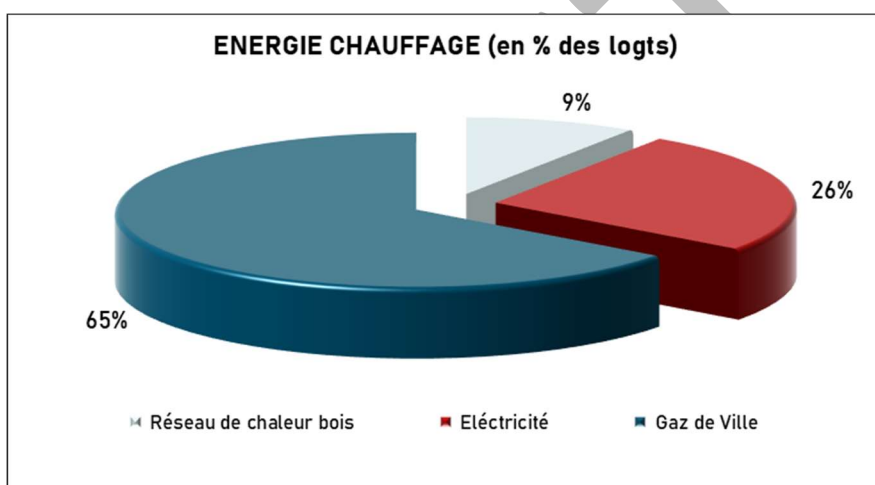
La SEMIE n'a pas de patrimoine en secteur QPV.

▪ Par enjeux énergétiques

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

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

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

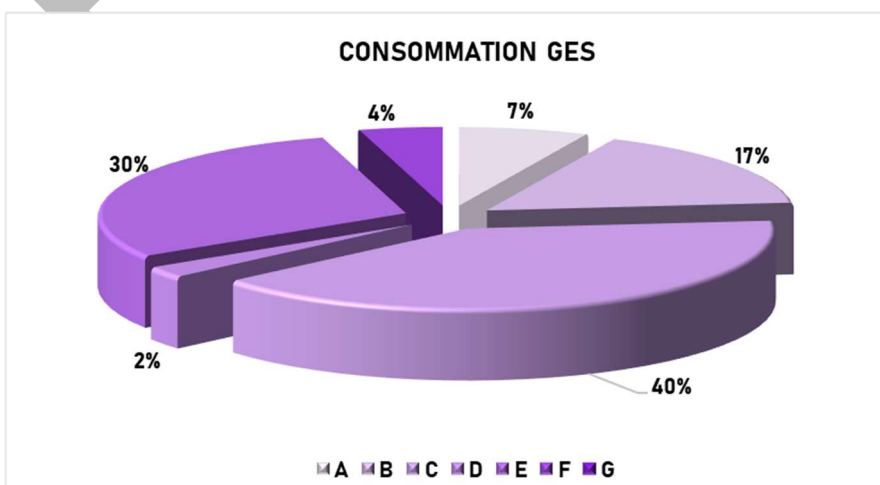
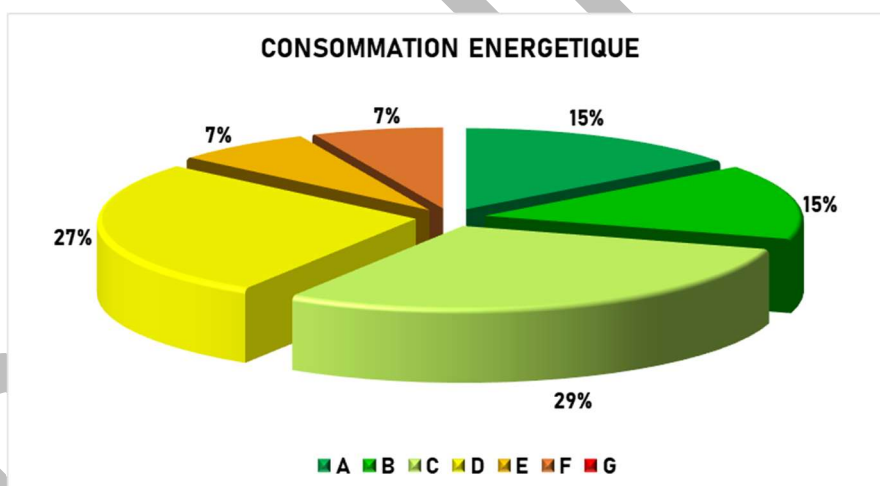


Le parc de la SEMIE présente donc quelques enjeux énergétiques mineurs, **plus de la moitié du patrimoine a une bonne étiquette énergétique (DPE A, B et C) : 59%, 385 logements.**

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

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

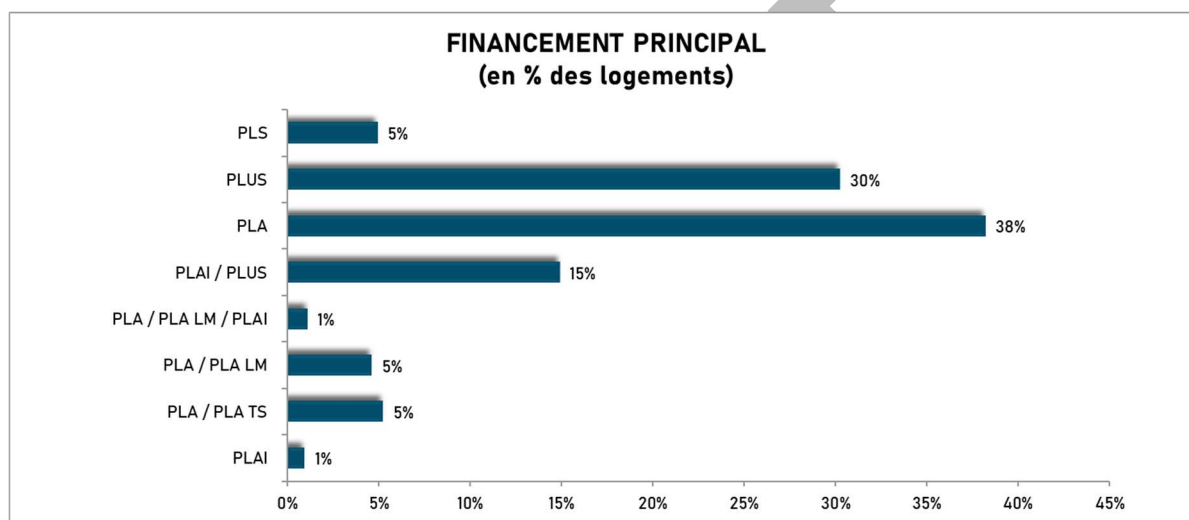
	Consommation énergétique	%	GES	%
A	96	15%	45	7%
B	97	15%	108	17%
C	192	29%	263	40%
D	178	27%	15	2%
E	46	7%	193	30%
F	44	7%	29	4%
G	0	0%	0	0%
Total	653	100%	653	100%



- Par type de financement

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

5% des logements sont financés en PLS.



II.2. Qualification de l'état du service rendu

Le cadre méthodologique du classement des logements familiaux

Préalable indispensable : la qualification du service rendu est basée sur les cotations d'attractivité établies dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine. Le Plan Stratégique de Patrimoine est situé en annexe de la présente Convention d'Utilité Sociale.

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

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

A	$\geq 3,5$
B	≥ 3 et $< 3,5$
C	$\geq 2,8$ et < 3
D	≥ 2 et $< 2,8$
E	$\geq 1,5$ et < 2
F	$< 1,5$

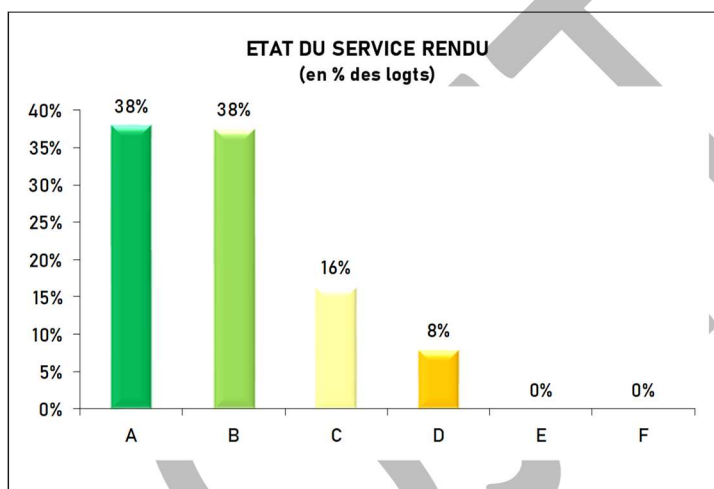
Axe	Critères	Description
Environnement Urbain	Qualité de la localisation et de la desserte	Desserte par les transports et degré d'accessibilité à l'emploi et aux services
	Offre de proximité de commerces et services publics	Nombre, proximité, diversité et qualité d'usage et d'entretien de l'offre de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

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

▪ Répartition globale

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

En revanche, 16% du patrimoine avec un état du service rendu moyen (C) totalisant 107 logements et 52 logements regroupés dans 2 résidences présentent un état du service rendu plus problématique, classé D (6%).



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

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

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

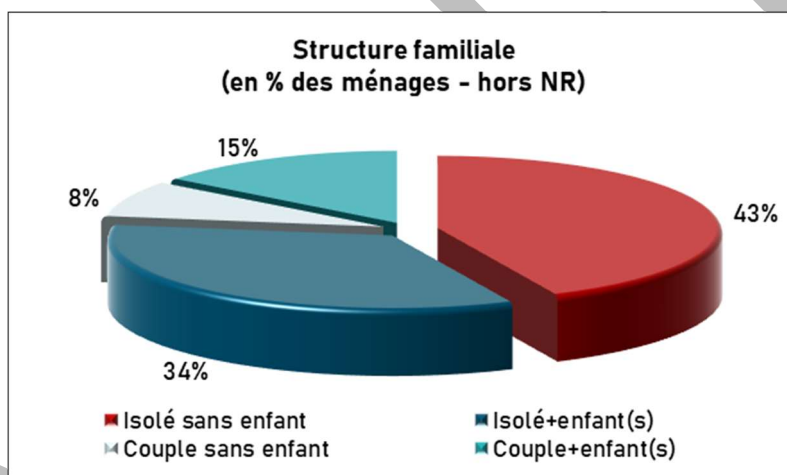
II.3. Etat de l'occupation sociale

L'occupation sociale actuelle : stock

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

▪ Composition familiale

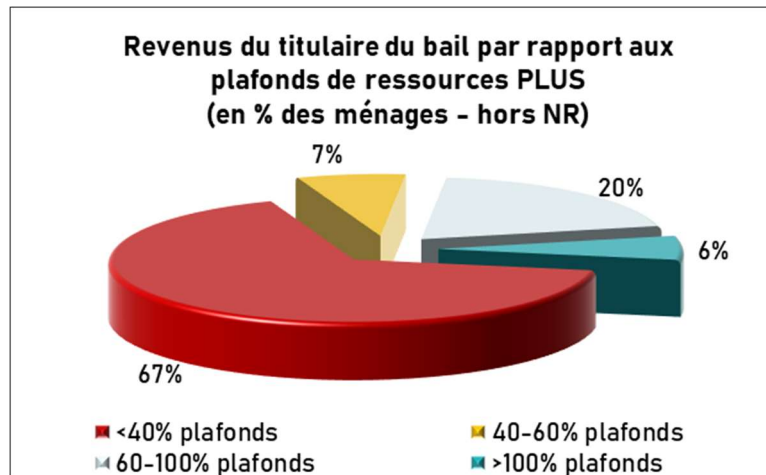
Les logements de la SEMIE sont occupés à 43% par des personnes seules. Seulement 23% des ménages occupants sont des couples et 34% sont des familles monoparentales, une proportion élevée par rapport à la médiane régionale (25% - données OPS 2018 des bailleurs de la région).



▪ Revenus des locataires

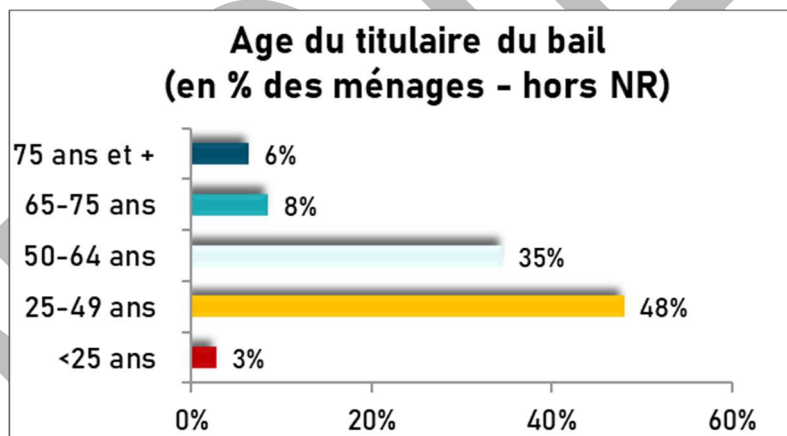
Dans le parc de la SEMIE, 67% des locataires disposent de ressources inférieures aux 40% des plafonds PLUS et 74% inférieures aux 60% des plafonds PLUS. 20% des locataires ont des revenus correspondants aux plafonds PLUS et 6% seulement les dépassent. 61% des locataires sont bénéficiaires des APL.

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



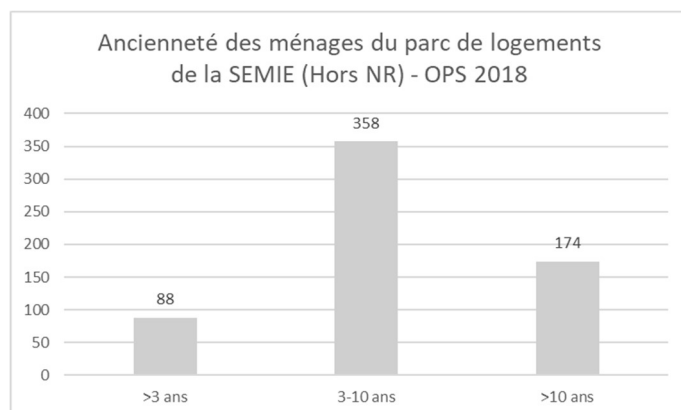
- **L'âge des locataires**

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



- **Ancienneté des ménages**

Sur le parc de la SEMIE, la majorité des locataires sont présents depuis 3 à 10 ans. Sur les 692 titulaires de bail ayant répondu à l'enquête OPS 2018, 23% étaient des emménagés récents (<3 ans) et 25% des emménagés anciens (>10 ans).



Les caractéristiques sociales sur le flux

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

La Communauté d'Agglomération du Niortais se caractérisait par une demande limitée, en lien avec **un marché qui était détendu depuis plusieurs années mais dont la tendance s'inverse de plus en plus**. Les 2 communes d'implantation de la SEMIE sont Niort et Magné. Magné n'est pas concerné par les obligations SRU et Niort respecte les 20% réglementaires.

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

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

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

Le loyer moyen dans le parc social des Deux-Sèvres est de 5,02€/m² de SHAB et le délai moyen d'attribution est de 9 mois (7 mois pour le collectif et 14 pour l'individuel).

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

▪ Les attributions 2019-2020

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

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

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

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

Objectivation des indicateurs de gestion

- **Vacance et rotation**

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

- **Traitement des refus des ménages**

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

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

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

III. LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

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

Présentation de la démarche PSP : le cadre méthodologique

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été adopté en séance du Conseil d'Administration 26/09/2016 puis réactualisé tous les ans. Les dernières actualisations ont eu lieu les 06 juillet 2020, 16 octobre 2020, 21 octobre 2021, 10 décembre 2021 et 13 mai 2022 (Annexe 12).

Le Plan Stratégique de Patrimoine est le document de référence de la politique patrimoniale. Il consiste à définir l'allocation optimale des ressources de l'organisme au cours de 12 prochaines années. Le présent Plan porte sur 876 logements (au 31/12/2020), puisqu'il inclut les logements non conventionnés et foyers de la SEMIE.

Il a été élaboré selon trois grands volets :

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

Il se concrétise sous la forme :

- D'une stratégie patrimoniale partagée à l'échelle du parc dans son ensemble
- De feuilles de route qui précise la stratégie, résidence par résidence ; une orientation générale à 12 ans et des scénarios qui décrivent un type et un niveau d'investissement sur deux périodes ; période 1 : 2021-2025 et période 2 : 2026-2030
- D'une faisabilité éprouvée : les interventions envisagées pour chacun des groupes immobiliers sont valorisées et consolidées afin de s'assurer de leur faisabilité en termes de moyens financiers, humains et techniques pour l'organisme. Un processus itératif d'arbitrage permet de parvenir à l'adéquation entre les interventions visées sur les groupes et les moyens de l'organisme.
- Des modes d'organisation interne et des moyens de mise en œuvre compatibles avec la mise en œuvre de la stratégie.

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

Diagnostic et arbitrages du PSP

■ Présentation du diagnostic : les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

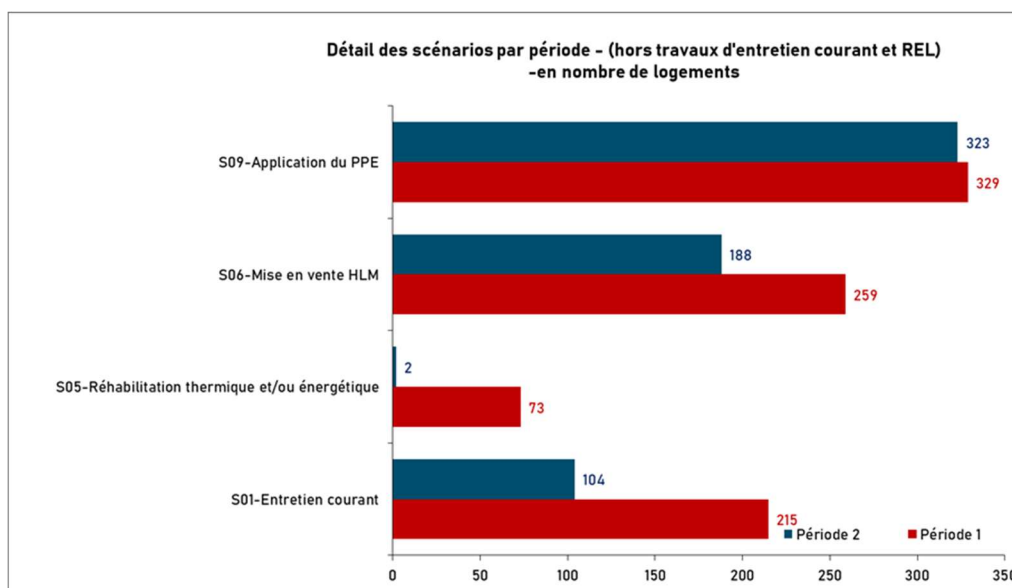
Ainsi, 4 réhabilitations énergétiques ont été programmées sur la période du PSP, concernant des groupes dont certains des logements présentent une étiquette DPE F : Les Gardoux, La Mineraie, Brizeaux 4 et Bellune – Jean Cassou.

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

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

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

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



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

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

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

Les interventions sur le parc existant – logements locatifs sociaux

- L'amélioration du patrimoine

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des Dépôts et Consignations, parmi le parc total de logements, par année.								
Dpt	Références		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 1er janvier 2021	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 1er janvier 2021	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	653	75			0	0		

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

Ces résidences sont :

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

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

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

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

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

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

▪ **Zoom sur la politique énergétique**

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

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

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

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année								
Dpt	Références		Engagements annuels (en nombre de logements)					
	Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 janvier 2021	Logements F, G rénovés de 2018 à 2020, passés A à E, en 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
79	44	0			12	31		

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

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

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

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

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

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

- Sur la mise en accessibilité des logements

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

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

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

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

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

- Sur l'adaptabilité des logements

La CAN a établi le 11 décembre 2020 un recensement des logements PMR sur le parc de la SEMIE (65 logements sont identifiés et cartographiés sur l'agglomération). A ces 65 logements s'ajoutent les 22 logements du Fief de la Paillée soit 87 logements PMR au sein du parc de la SEMIE.

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

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

Les interventions sur le parc existant – logements foyers

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

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

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

Le développement de l'offre neuve

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

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

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

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

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

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

10 LLS développés en gamme PLUS

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

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

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

24 LLS répartis entre 10 PLAI + 14 PLUS

Adresse : 1 à 21 rue Alain Bombard 79000 Niort

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

- **Programme 066 : Résidence Habitat Jeunes**

165 LLS développés en gamme PLAI

Adresse : 24 boulevard de l'Atlantique 79000 Niort

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

- **Programme 067 : Les Garennes**

10 LLS répartis entre 5 PLAI + 5 PLUS

Adresse : 53 rue des Garennes 79410 Echiré

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

▪ **L'offre locative sociale**

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

Ces indicateurs concernent la production au titre du développement et non la production des logements vendus dans la mesure où ne pouvons connaître, au préalable, l'avancée du plan de vente. Ainsi il y aura reconstitution systématique du patrimoine au fur et à mesure des ventes avec à minima la production d'un pour un.

Dans ses engagements et missions, la SEMIE s'engage à contribuer à la dynamique locale en participant à l'effort de construction. Ce développement va s'étendre sur l'agglomération du Niortais, en lien avec son entrée à l'actionnariat de la SEMIE en 2019. Sur le territoire, seront envisagées des opérations de 10 à 30 logements, le plus souvent avec une approche de mixité sociale (programmes mixtes privés / LLS).

Le développement de la SEMIE se fera en lien avec le PLH de l'agglomération niortaise, en cours d'actualisation, qui définit et caractérise les marchés du territoire et les besoins en logements idoines.

Zoom sur deux produits déclinés en complémentarité : l'individuel groupé et le terrain à bâtir

Profils	Produits	Niort Hyper centre	Niort centre ville intra Bd	Coeur d'Agglo			Ségements de marché			Espace marais sud		Espace sud		Espace Est
				Niort autres quartiers Chateaux Allées	Estuaire St Galax Docq Bercée	Saint Maixent Saint Bary St Symptorien Pédreux/Vouillé	Espace Nord	Espace Marais Nord	Espace Marais Centre	Maisons de M	Autres communes	Boisvieux sur R.P. Poitiers/Agny R.L.	Autres communes	
Jeunes couples/ Jeunes familles PA	INDG AS/BRS			180/150	340/160	140/130		150/120	150/130	140/130		180/150		
	TAB AS EG						10/100/100		100/100/100		10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100
	INDG LL			13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	
	CINT / INDG ILL			13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	
Familles mono-parentales	INDG AS/BRS			180/150		180/150		180/150		180/150				
	INDG AL		10/10/100											
	INDG LL			13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		
Familles	CINT / INDG LLS			13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	
	INDG AL		10/10/100											
	TAB AL			10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100	10/10/100
Séniors	INDG LL			13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	
	CINT / INDG LLS			13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	
	CINT / INDG ILL			13/14/100/100	13/14/100/100	13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100		13/14/100/100	13/14/100/100	
Investisseurs	INDG AL			10/10/100	10/10/100	10/10/100		10/10/100		10/10/100		10/10/100	10/10/100	
	TAB AL													

LEGENDA

10/10/100	Communauté urbaine Niortaise
10/10/100	Communauté urbaine Niortaise
10/10/100	Communauté urbaine Niortaise
10/10/100	Communauté urbaine Niortaise
10/10/100	Communauté urbaine Niortaise
10/10/100	Communauté urbaine Niortaise

Source : PLH3 – COPIL mai 2021

Le cadre programmatique

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

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

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

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



Source : PLH3 – COPIL mai 2021

La programmation LLS déjà établie est la suivante :

- **Programme 063** : Les Allées de la Verrerie / Projet Mélioris : 24 LLS (9 PLAI / 5 PLUS / 10 PLS), programmé en 2021, livré en déc. 2023
- **Programme 064** : colline St André : 10 LLS (10 PLUS), programmé en 2021, livré en 2023
- **Programme 065** : Fief de la Paillée 4 : 24 LLS (10 PLAI et 14 PLUS), programmé en 2020, livré en 2023
- **Programme 066** : Résidence Habitat Jeunes de Niort : 165 LLS (165 PLAI), programmé en 2021, livré en 2024
- **Programme 067** : Les Garennes à Echiré : 10 LLS (5 PLAI et 5 PLUS), programmé en 2021, livré fin 2023

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

L'objectif de développement de l'offre neuve est fixé à 23 logements locatifs par an en moyenne sur la première période considérée par la présente Convention d'Utilité Sociale (2021-2023), en termes de dépôts de dossiers de financement. La Résidence Habitat Jeune, composée de 165 logements n'est pas comptabilisée dans cette programmation, dans la mesure où bien que propriétaire, la SEMIE la donnera en gestion à une structure ad hoc.

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

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

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

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

(*) NB : Nota les exercices comptables s'entendent du 01er juillet de l'année N au 30 juin de l'année N+1 (exemple : exercice comptable s'étend du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021).

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

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

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

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

La SEMIE a dans son parc 2 résidences spécifiques :

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

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

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

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

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

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

- **Autres actions de développement**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les principaux critères complémentaires retenus se résument comme suit :

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

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

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

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

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

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

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

Le processus de vente des logements individuels est plus rapide et moins contraignant que celui des logements collectifs ; la vente de logements en immeubles collectifs exige une préparation en amont, relative à la notion de syndic provisoire en vue de la constitution de la copropriété. Pour cette raison, le plan de mise en vente travaillera de concert sur ces deux typologies de programmes en vue de soutenir son action à court terme par l'accession sociale via le logement individuel et à moyen terme par l'accession sociale via les programmes collectifs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au contraire, en s'engageant dans :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les enquêtes de satisfaction

▪ Contexte de l'enquête

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

De manière opérationnelle l'enquête a permis de :

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

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

▪ Les principaux résultats

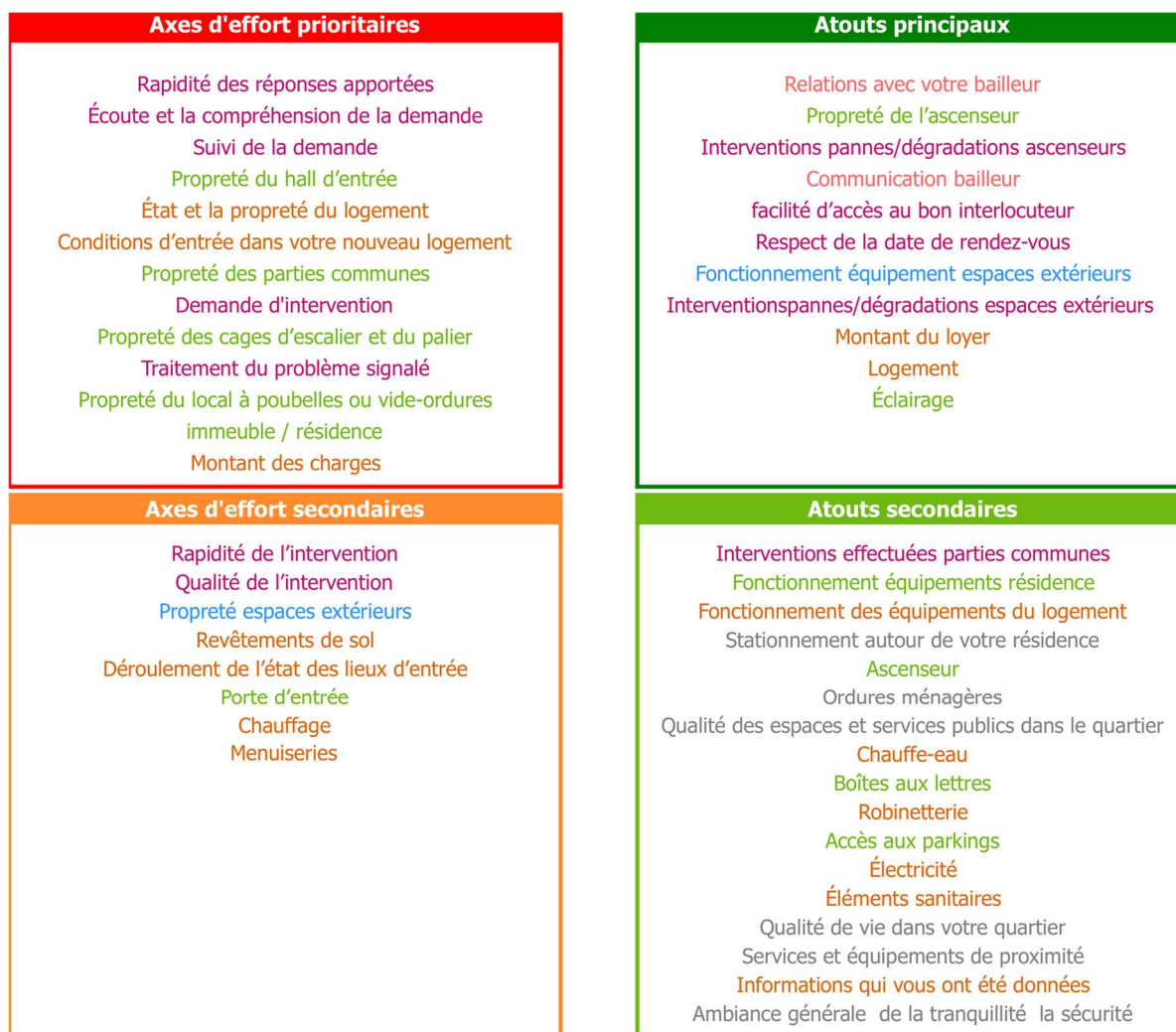
La dernière enquête de satisfaction faisait état d'une satisfaction générale des locataires : La satisfaction globale est bonne (82% de satisfaits et très satisfaits), même si elle diminue de quelques points par rapport à 2014. Les locataires paraissent relativement satisfaits de ce qu'on leur propose.

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

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

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

▪ Synthèse des enjeux pour la SEMIE



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

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

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

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

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

- **Accueil des locataires**

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

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

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

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

- **Traitement de la réclamation**

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

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

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

Plusieurs formes de traitements de réclamations sont proposées :

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Relation contractuelle avec les prestataires**

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

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

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

- **Contrôle de la propreté**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Huit thèmes seront abordés lors de cette prochaine enquête :

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

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

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

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

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

Les principes de base sont les suivants :

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

Les procédures sont les suivantes :

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

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

Optimisation des coûts de gestion

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

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

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

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21, en €			Engagements annuels, en €					
Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	Au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
1.152 €	1.204 €	1.060 €	1.238 €	1.470 €	1.338 €	1.302 €	1.290 €	1.280 €

III.3. La politique sociale de la SEMIE

La politique d'attribution

- **Présentation du dispositif départemental de demande de logements sociaux**

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

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

- **Un marché détendu**

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

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

Dans ce contexte la SEMIE contribue à l'effort local de logement social. Les demandes émanent, comme cela est souvent le cas dans le département, d'un nombre croissant de ménages en situation d'indigence et ménages fragilisés et de familles monoparentales. Cette constatation s'accroît avec les conséquences de la crise sanitaire liée à la COVID 19.

- **Procédure**

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

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

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

La procédure d'attribution est la suivante :

1. Etudes des dossiers de demandes de logements, des sollicitations des partenaires (Mairie, DDCSPP, travailleurs sociaux, ASLL, centres d'hébergement, etc.) et des mutations (volontaires ou proposées dans le cadre de la lutte contre les expulsions) ;
2. Etude des synoptiques pour favoriser la diversification des catégories socio-professionnelles dans le cadre de la mixité sociale ;
3. Prospection : en dehors du contexte de la pandémie du COVID19, les demandeurs visitent le logement avant le passage en CALEOL pour s'assurer la bonne adéquation entre la demande et le logement : Cette prospection permet de réduire de façon substantielle les refus post attribution.
4. Passage en CALEOL : Pour délibérer et effectuer un choix réel, et lorsque la demande est suffisante, il est proposé à la Commission au minimum 3 candidatures par logement. Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3 du Code de la construction et de l'habitation (droit au logement opposable) ou les candidatures présentées pour l'attribution de logements ayant bénéficié de la subvention mentionnée à l'article R. 331-25-1 du Code de la construction et de l'habitation (Art. R. 441-3, al. 1 du CCH).
5. Visite du logement et signature du contrat de location

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

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

La SEMIE travaille en lien avec les autres bailleurs sociaux réunis au sein de l'URHIm Aquitaine à la mise en place de la cotation de la demande de logement social, qui en application de la législation est rendue obligatoire à compter de 2023 selon la loi dite « 3DS » du 21 février 2022.

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

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

La politique de loyer

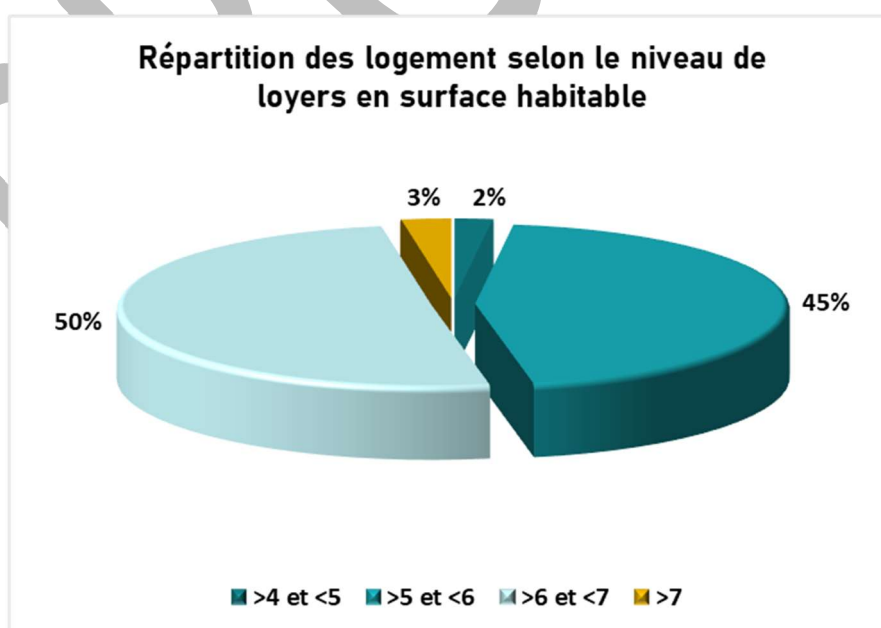
▪ Audit des loyers actuels

Dans les Deux-Sèvres le parc social est équitablement réparti entre collectif et individuel, ce qui n'est pas le cas pour la SEMIE qui dispose d'un parc majoritairement individuel (env. 2/3). Le loyer moyen sur le département des Deux-Sèvres est de 5,02€/m² (au 1^{er} janvier 2019, individuel et collectif confondu). C'est un des taux les plus faibles de la région Nouvelle-Aquitaine avec la Creuse (5,00€).

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

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

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



Les équilibres de peuplement et les enjeux

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

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

Le Conseil d'Administration de la SEMIE en séance du 14 septembre 2018 avait validé le « protocole d'accord électoral d'organisation des élections 2018 des Représentants des Locataires au Conseil d'Administration » élaboré conjointement avec l'Association FO Consommateurs.

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

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

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

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

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

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

Cette démarche s'est traduite par :

- 1^{er} Courrier informatif distribué dans les boites aux lettres des locataires précisant la nature des travaux programmés dans les semaines suivantes
- Réunion organisée en fin de journée, dans les halls d'immeuble (pour permettre à un maximum de locataires d'être disponibles) privilégiant ainsi le contact et l'échange humain et facilitant les interventions sous formes de questions / réponses

- Affichage dans les parties communes des résidences du programme de travaux
- 2^{ème} Courrier informant du nom de l'entreprise attributaire de la prestation mais aussi de la maîtrise d'œuvre ou du bureau d'étude missionné par la SEMIE le cas échéant,
- Enfin, note d'information sur :
 - La nature des travaux
 - La date de démarrage des prestations
 - La date prévisionnelle de fin de travaux

Des états d'avancement sont également précisés régulièrement sur le site internet de la SEMIE www.semie.fr

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

La politique de fluidification des parcours résidentiels

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

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

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

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

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

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

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

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

III.4. Les engagements en matière de gestion sociale

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

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

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

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

L'objectif de développement de l'offre neuve est fixé à 23 logements locatifs par an en moyenne sur la première période considérée par la présente Convention d'Utilité Sociale (2021-2023), en termes de dépôts de dossiers de financement. Sur la deuxième période, les objectifs de production se poursuivent avec, sur 2024-2026, une projection de produire entre 20 et 40 logements par an.

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

La SEMIE souhaite toutefois préciser que l'ensemble de ses 653 logements composant son patrimoine locatif social est situé uniquement sur les secteurs hors QPV pour autant, les attributions de la SEMIE sur les trois dernières années avoisinent le niveau des autres organismes du Territoire. La politique d'attribution de la SEMIE s'inscrit dans le cadre règlementaire avec une volonté à chacune des étapes du parcours d'attribution de suivre et de s'impliquer dans les orientations des politiques publiques, notamment locales, déclinées dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) mais aussi en lien avec le Plan Local de l'Habitat dans les perspectives d'offres de logement proposées par la SEMIE.

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

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

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

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

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

- Ménages prioritaires

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

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

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

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

I / SUIVI DES ATTRIBUTIONS AU 31/12/2020

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

1 / RÉFUGIÉS

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

2 / SORTANT D'HÉBERGEMENT

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

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière

d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.

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

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

- **Ménages DALO**

Conformément à la législation, la SEMIE s'engage à accorder une priorité au relogement des propositions faites par le Préfecture dédiées aux ménages éligibles au DALO. Elle tient toutefois à préciser que la SEMIE répond aux sollicitations relativement modestes sur le département, cependant elle constate de nombreux refus. A ce titre, sur les trois sollicitations reçues au titre de 2020, la SEMIE constate, cinq refus sur les cinq propositions (dont deux refus successifs pour deux même personnes) faites à des personnes relevant du DALO dont certaines sur des logements individuels neufs. En 2021, la SEMIE a reçu un seul dossier DALO.

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

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

L'accueil des populations spécifiques

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

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

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

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

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

▪ **Publics Jeunes et Etudiants**

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

- La construction d'une résidence étudiante de 90 logements en 2015. Cette résidence universitaire propriété SEMIE et donnée en gestion au CROUS de Poitiers affiche complet depuis son ouverture ;

- Le projet de construction d'une Résidence Habitat Jeunes de 165 logements à échéance de 2023. Pour ce projet, la SEMIE travaille en lien avec la CAN et l'Association la Colline en charge de la gestion des foyers de jeunes travailleurs ;
- Le partenariat sur le dispositif « Cœur de Ville », dans le cadre d'opérations de réhabilitation de logements de l'hyper centre-ville de Niort à destination d'étudiants, d'apprentis et de jeunes ménages (dispositif « jeunes de moins de 30 ans » proposé par l'Etat). Une 1^{ère} tranche de 8 logements réhabilités sur cinq propriétés délabrées sur la Colline Saint-André (quartier ancien du Centre-Ville de Niort) est en cours pour une livraison 2022/2023.

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

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

- **Convention France Terre d'Asile et IML**

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

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

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

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

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

A l'issue d'un délai de deux mois, une évaluation d'étape de la situation des sous-locataires sera apportée à la Commission d'Attribution de Logements du bailleur. Puis un mois avant l'échéance de la convention une nouvelle évaluation sera présentée à cette même Commission d'Attribution qui

décidera ou non d'attribuer le logement au sous-locataire par la signature directe d'un nouveau bail entre ce dernier et la SEMIE.

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

▪ **La participation aux dispositifs partenariaux**

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

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

▪ **La participation aux partenariats financiers**

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

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

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

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

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

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

Les loyers et la NPL

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

PROJET

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

I. Suivi de la convention

Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-dessus et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

II. Evaluation de la convention

La SEM transmettra chaque année au Préfet signataire de la convention l'avancement des engagements pris pour les indicateurs PP-2, PP-LF-2, PP-3 et PP-LF-3. L'évaluation porte sur les indicateurs chiffrés ainsi que sur les développements qualitatifs obligatoires.

III. Sanctions en cas d'inexécution de la convention

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

IV. Avenants à la convention

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

Fait en cinq exemplaires originaux à Le

Pour la région Nouvelle Aquitaine
Madame la Préfère
Fabienne BUCCIO

Pour la Communauté d'Agglomération du Niortais
Le Président
Monsieur Jérôme BALOGÉ

La SEMIE de Niort
Le Directeur Général
Monsieur Cyril GILLARD

ANNEXES

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

Annexe n°2 : Délibération CAN 12 avril 2021

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

Annexe n° 4 : Délibération CAN 29 juin 2021

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

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

Annexe n°7 : Courriers du 30 juin 2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Annexe n°17 : Courrier du 22 octobre 2021 du Préfet des Deux Sèvres formalisant ses observations

Annexe n°18 : Plan de vente révisé

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

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

Annexe n°21 : Etat initial

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

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

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

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

PROJET