



**Office Public de l'Habitat
Deux-Sèvres Habitat**

**CONVENTION D'UTILITE SOCIALE
POUR LA PERIODE 2021 - 2026**

Décembre 2021

SOMMAIRE

ASPECTS GÉNÉRAUX DE LA CONVENTION	5
I - OBJET ET CONTENU DE LA CONVENTION	6
II - ENGAGEMENT DE L'OFFICE	7
IV - DUREE DE LA CONVENTION	7
V - COEXISTENCE DE LA C.U.S. ET DES CONVENTIONS APL	8
VI - AUTORISATION GLOBALE DE VENTE	8
VII - CONTROLES ET EVALUATION	8
1 <i>Suivi de la convention</i>	8
2 <i>Évaluation de la convention</i>	8
3 <i>Sanctions en cas d'inexécution de la convention</i>	9
4 <i>Avenants à la convention</i>	9
PRÉAMBULE	10
PRÉSENTATION DE DSH ET ÉLÉMENTS DE CONTEXTE	12
I - LE CONTEXTE.....	13
II - LE PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE.....	15
III - LE CLASSEMENT DU PATRIMOINE SELON L'ÉTAT DU SERVICE RENDU	15
IV - L'OCCUPATION SOCIALE	17
V - LA SEGMENTATION	18
MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE	19
I - LA POLITIQUE PATRIMONIALE	20
1 <i>Développement</i>	20
1.1 État des lieux.....	20
1.2 Orientations stratégiques	20
1.3 Engagements (indicateurs)	21
1.4 Conditions de réussite	24
2 <i>Maintenance et réhabilitation</i>	24
2.1 État des lieux.....	24
2.2 Orientations stratégiques	24
2.3 Engagements (indicateurs)	25
2.4 Conditions de réussite	27
3 <i>Démolition</i>	28
3.1 État des lieux.....	28
3.2 Orientations stratégiques	28
3.3 Engagements (indicateurs)	29
3.4 Conditions de réussite	31
II - LA POLITIQUE DE VENTE	32
1.1 État des lieux.....	32
1.2 Orientations stratégiques	34
1.3 Engagements (indicateurs)	37
1.4 Conditions de réussite	38
III - LA POLITIQUE D'OCCUPATION SOCIALE	39
1.1 État des lieux.....	39
1.2 Orientations stratégiques	40
1.3 Engagements (indicateurs)	41
1.4 Conditions de réussite	43
IV - LA POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE	44
1.1 État des lieux.....	44
1.2 Orientations stratégiques	51
1.3 Engagements (indicateurs)	54
1.4 Conditions de réussite	56
V - LA POLITIQUE DE LOYERS	57
VI - LES LOGEMENTS FOYERS.....	58
1.1 État des lieux.....	58
1.2 Orientations stratégiques	59
1.3 Engagements (indicateurs)	59
1.4 Conditions de réussite	60
VII - LA POLITIQUE SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE	61
SIGNATURES	62
ANNEXES	64

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

VISAS

Vus

- Les articles L445-1 et suivants et les articles R445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), modifiés par :
 - la loi du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté (dite LEC) et le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017,
 - la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN), le décret du 26 juillet 2019 modifiant le cadre des indicateurs, et l'arrêté du 14 août 2019 précisant les modalités de transmission des engagements et indicateurs,
- La délibération du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat approuvant le Plan Stratégique Patrimonial en date du 18/12/19,
- La délibération du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat engageant la démarche de Convention d'Utilité Sociale en date du 21 octobre 2020,
- La démarche d'association du 24 mars 2021 avec les Personnes Publiques Associées (PPA), à savoir :
 - le Conseil Départemental des Deux-Sèvres,
 - les EPCI dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un, ou ayant la compétence Habitat avec au moins un QPV (Communauté d'Agglomération du Niortais, la Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais, la Communauté de Communes du Thouarsais et la Communauté de Communes de Parthenay-Gâtine),
- Les démarches de concertation du 27 janvier 2021 et du 31 mars 2021 engagées conformément au Plan de Concertation Locative du 8 octobre 2019 avec :
 - les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine et affiliés à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'Habitat et au conseil national de la consommation,
 - les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections,
 - les administrateurs élus représentant des locataires.
- Les réunions d'information avec les Directions Départementales Interministérielles quant à l'élaboration du projet de convention et à la réalité de la démarche d'association les 10 novembre 2020, 16 mars 2021 et 8 avril 2021.
- La délibération du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat adoptant la Convention d'Utilité Sociale en date du 28 avril 2021,

Entre

➤ L'Etat,

Représenté par Fabienne Buccio, Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine, dûment habilitée à l'effet des présentes,
Dit ci-après « l'État »

➤ Deux-Sèvres Habitat,

Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège social est à THOUARS (79100), 7 Rue Claude Debussy BP 5, identifié au SIREN sous le numéro 347616062 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT, représenté par :

- Jacques BILLY, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration, dûment habilité à l'effet des présentes,
- Fabrice OUVRARD, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « l'Office » ou « DSH »

➤ Les collectivités locales qui se sont manifestées pour être signataires, à savoir :

○ La Communauté d'Agglomération du Niortais,

Représentée par son président, Monsieur Jérôme BALOGE, dont le siège social se situe 140, rue des Equarts – CS28770 – 79027 NIORT Cedex,
Dit ci-après « la CAN »

○ La Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais,

Représentée par son président, Monsieur Pierre-Yves MAROLLEAU, dont le siège social se situe 24, boulevard du Colonel Aubry – BP 90184 – 79304 BRESSUIRE Cedex,
Dit ci-après « la CA2B »,

Il a été convenu ce qui suit :

ASPECTS GÉNÉRAUX DE LA CONVENTION

I - Objet et contenu de la convention

Conformément aux articles L 445-1 et R 445-2 du CCH, la Convention d'Utilité Sociale (CUS) comporte :

- l'état de l'occupation sociale décliné selon que les ensembles immobiliers sont situés ou non sur le territoire d'un Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (QPV),
- l'état du service rendu aux locataires dans les ensembles immobiliers, après concertation avec les locataires dans les conditions fixées dans le plan de concertation locative,
- l'énoncé de la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme, comprenant notamment un plan de mise en vente des logements et les orientations retenues pour le réinvestissement des fonds provenant de la vente,
- les engagements pris par l'organisme sur la qualité du service rendu aux locataires,
- les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation (SIAO), des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du CCH,
- les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis après concertation avec les locataires dans des conditions fixées dans le plan de concertation locative,
- les modalités de la concertation locative avec les locataires et les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale.

La convention d'utilité sociale comporte des indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés pour chaque aspect de la politique des organismes mentionnés au présent article.

Cette convention porte sur 9 498 logements familiaux et 617 équivalents-logements en foyer / résidence sociale (nombre de logements arrêté au 31/12/20).

EPCI	Nb Bât.	Nb logts	%	Col	Ind
CA du Niortais	405	4668	49,15%	3820	848
CA du Bocage Bressuirais	307	2191	23,07%	838	1353
CC du Thouarsais	147	1219	12,83%	774	445
CC Haut Val de Sèvre	79	665	7,00%	541	124
CC de Parthenay-Gâtine	58	574	6,04%	260	314
CC Airvaudais-Val du Thouet	27	167	1,76%	34	133
CC du Cellois, Coeur du Poitou, du Mellois et du Val de Boutonne	2	8	0,08%	0	8
CC Val de Gâtine	3	6	0,06%	0	6
Total	1028	9498	100%	6267	3231
				65,98%	34,02%

Un tiers du patrimoine est situé en QPV (132 bâtiments, 3 184 logements).

Ville	QPV	Nb logts
Bressuire	Valette	360
Thouars	Les Capucins	478
Niort	Clou Bouchet	1436
	Tour Chabot Gavacherie	655
	Pontreau Colline Saint-André	255
		3184

II - Engagement de l'Office

Les engagements pris par Deux-Sèvres Habitat (DSH) dans le cadre de la présente Convention d'Utilité Sociale sont détaillés ci-après.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs inscrits dans la présente CUS ont été fixés en fonction des orientations stratégiques de l'organisme qui prennent en compte :

- son Plan Stratégique de Patrimoine approuvé par délibération du Conseil d'Administration le 18/12/19,
- les orientations nationales de la politique du logement,
- les orientations locales des politiques de l'habitat,
- les capacités techniques et financières actuelles et projetées de l'organisme.

Les engagements s'inscrivent dans un contexte réglementaire, socio-économique et financier connu au moment de leur élaboration et intègrent des hypothèses de risque raisonnable nationalement arrêtées (évolution des taux d'emprunt, risques d'impayés et de vacance, etc.). Toutefois, si la réglementation et les financements qui fixent actuellement le modèle socio-économique du logement social venaient à être modifiés en profondeur durant la période de la CUS ou après la fixation des objectifs, ceux-ci pourraient en être impactés de façon importante.

IV - Durée de la convention

Conformément à l'article 104 de la loi ELAN et aux deux reports successifs autorisés par le Préfet des Deux-Sèvres, au nom de l'Etat, la Convention d'Utilité Sociale de Deux-Sèvres Habitat entre en application à compter du 1^{er} juillet 2021 avec effet rétroactif.

Conformément à l'article 6.1 de l'arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale, les engagements sont déterminés par année civile et déclinés du 1^{er} janvier de l'année de signature de la convention au 31 décembre de l'année précédant l'échéance de la convention.

La présente convention est ainsi conclue pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026. Elle est signée pour une durée de 6 ans renouvelable.

Sur la durée de la convention, les parties signataires se réservent la possibilité de mettre en conformité, ou de compléter, par voie d'avenant la présente convention en fonction des textes restant à paraître.

V - Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL

La CUS ne met pas fin au système de conventionnement à l'Allocation Personnalisée au Logement (APL) par programme. Les engagements du cahier de charges 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 figurant dans le cahier des charges de gestion sociale ou auxquels il n'a pas été dérogé demeurent applicables.

VI - Autorisation globale de vente

Le plan de mise en vente présenté ici vaut autorisation globale de vente. Il contient la liste des logements par commune et par EPCI que l'organisme souhaite aliéner pendant la durée de la CUS.

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

La signature de la CUS par le Préfet vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention.

La procédure d'autorisation préfectorale est toujours maintenue pour la vente des logements non visés dans la CUS.

VII - Contrôles et évaluation

1 Suivi de la convention

Le suivi des engagements concerne exclusivement les engagements expressément mentionnés au titre de la présente convention. Les parties s'engagent sur un suivi périodique de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-dessous et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

La mesure de satisfaction des locataires qui résulte des enquêtes biennales de satisfaction est le seul repère obligatoire qui permet de définir les objectifs et le plan d'actions en matière de qualité de service.

2 Évaluation de la convention

Le respect des engagements par l'organisme est évalué tous les deux ans et à l'issue de la convention. L'organisme transmet au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation.

3 Sanctions en cas d'inexécution de la convention

Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si l'examen de la situation de DSH démontre que celui-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'État propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre.

Aucune évaluation qualitative ne peut donner lieu à sanction.

Le montant de cette pénalité, proportionné à l'écart constaté entre les objectifs définis par la convention et leur degré de réalisation ainsi qu'à la gravité des manquements, ne peut excéder 200€ par logement sur lequel DSH détient un droit réel, augmenté du montant de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont il a, le cas échéant, bénéficié pour une fraction de son patrimoine au cours du dernier exercice connu.

La pénalité est recouvrée au profit du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) mentionné à l'article L. 435-1 du CCH.

4 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.

PRÉAMBULE

La Convention d'Utilité Sociale constitue la traduction opérationnelle du bailleur, à un échelon pertinent, de la politique nationale du logement mise en œuvre sur les territoires à travers les politiques locales de l'habitat. Elle intègre notamment les engagements des acteurs locaux dans les différentes conventions négociées au titre de la Politique de la Ville.

La CUS doit permettre de repenser de manière innovante le projet stratégique de l'organisme dans une logique globale, partenariale et équitable de gestion patrimoniale et sociale, en tenant compte de ses capacités économiques et financières, de sa situation géographique et de la forme juridique de son rattachement à un syndicat mixte.

Instaurée par la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion) du 25 mars 2009, la CUS remplace l'ancien système de conventionnement global du patrimoine. Les dispositions introduites par le décret du 26 juillet 2019 ne modifient pas l'architecture générale et la finalité de la CUS mais prennent en compte les conséquences de diverses mesures figurant dans la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) du 23 novembre 2018 et dans ses textes d'application.

Toujours établie sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine, la CUS intègre désormais des engagements en matière de gestion sociale, voire de nouvelle politique des loyers (en remplacement du cahier des charges de gestion sociale de la précédente génération de convention). Elle doit à ce titre retracer les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec les Services Intégrés d'Accueil et d'Orientation (SIAO), ainsi qu'avec les associations et les organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable de la commission de médiation du DALO (Droit Au Logement Opposable) et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires pour l'accès à un logement social.

Par ailleurs, le décret modifie ou complète les indicateurs des CUS portant sur la rénovation énergétique et la réhabilitation (transmission annuelle des indicateurs), le plan de mise en vente de logement social et les coûts de gestion (nouvel indicateur). En revanche, il supprime des indicateurs portant sur la vacance, les mises en services et l'accession sociale.

Ainsi, conformément à la volonté exprimée par le Conseil d'Administration, la présente convention définit le projet social de DSH pour les 6 années à venir et fixe, en partenariat avec les collectivités concernées, les orientations stratégiques pour ses décisions d'investissement, d'accueil et de gestion sociale, d'exploitation du patrimoine locatif et de qualité de service aux habitants.

Les engagements de Deux-Sèvres Habitat seront mis en œuvre en fonction des capacités financières qu'il pourra mobiliser. Deux-Sèvres Habitat considère ainsi que :

- dans un contexte économique et financier très évolutif (Loi de Finances pour 2018), il est parfois complexe de maintenir des engagements chiffrés dont de nombreux paramètres dépendent aussi bien des signataires que de tiers totalement extérieurs,
- la détente du marché locatif reste forte sur certains territoires (notamment saint-maixentais), l'augmentation des coûts liés à la multiplication des normes toujours aussi handicapante, l'inflation législative difficilement assimilable et la fragilité voire la paupérisation des populations de plus en plus inquiétante.

Les signataires expriment leur volonté de traduire dans cette convention l'esprit de dialogue et de partenariat issu des échanges avec les collectivités territoriales et le conseil de concertation locative.

PRÉSENTATION DE DSH ET ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

L'organisme Deux-Sèvres Habitat est issu de la fusion au 1^{er} janvier 2019 des deux précédents Offices Publics de l'Habitat du département des Deux-Sèvres (Habitat Nord Deux-Sèvres et Habitat Sud Deux-Sèvres).

Il est rattaché au syndicat mixte de logement social des Deux-Sèvres, spécialement modifié par arrêté préfectoral du 13 novembre 2018 avec date d'effet au 1^{er} janvier 2019. Cet EPCI, sans fiscalité propre, réunit les intercommunalités suivantes :

- Communauté d'Agglomération du Bocage Bressuirais (CA2B)
- Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN)
- Communauté de Communes Haut Val de Sèvre (CCHVS)
- Communauté de Communes du Thouarsais (CCT)
- Communauté de Communes Parthenay-Gâtine (CCPG)
- Communauté de Communes Airvaudais Val du Thouet (CAVT)

et exerce la compétence de collectivité de rattachement de DSH, ce qui permet d'étendre le champ d'action de celui-ci et aux intercommunalités de travailler ensemble sur un territoire plus pertinent.

La présente CUS est de façon évidente marquée par cette nouvelle gouvernance, tant dans les objectifs qu'il conviendra d'atteindre que dans les moyens dont DSH disposera pour les réaliser.

Le Conseil d'Administration, composé de 27 membres, définit les grandes orientations de DSH et une équipe de 180 personnes œuvre au bon fonctionnement de l'établissement sur l'ensemble du département :

- agence de Thouars (siège social)
- agence de Niort (siège administratif)
- agence de Bressuire-Cerizay
- agence de Parthenay-Saint-Maixent l'Ecole

Le patrimoine se décompose de la façon suivante au 31/12/20 :

- 9 498 logements familiaux sur 82 communes dont :
 - o 6 267 collectifs (soit 65,98 %),
 - o 3 231 individuels (soit 34,02%),
- 617 équivalents-logements en foyer / résidence sociale,
- 133 locaux professionnels,
- 455 stationnements.

I – Le contexte

Dans un contexte de précarité socio-économique des demandeurs de logement social, il est constaté une occupation très fragile, particulièrement dans les QPV :

- QP079001 du Clou Bouchet à Niort,
- QP079002 de la Tour Chabot-Gavacherie à Niort,
- QP079003 du Pontreau-Colline Saint-André à Niort,
- QP079004 des Capucins à Thouars,
- QP079005 de Valette à Bressuire.

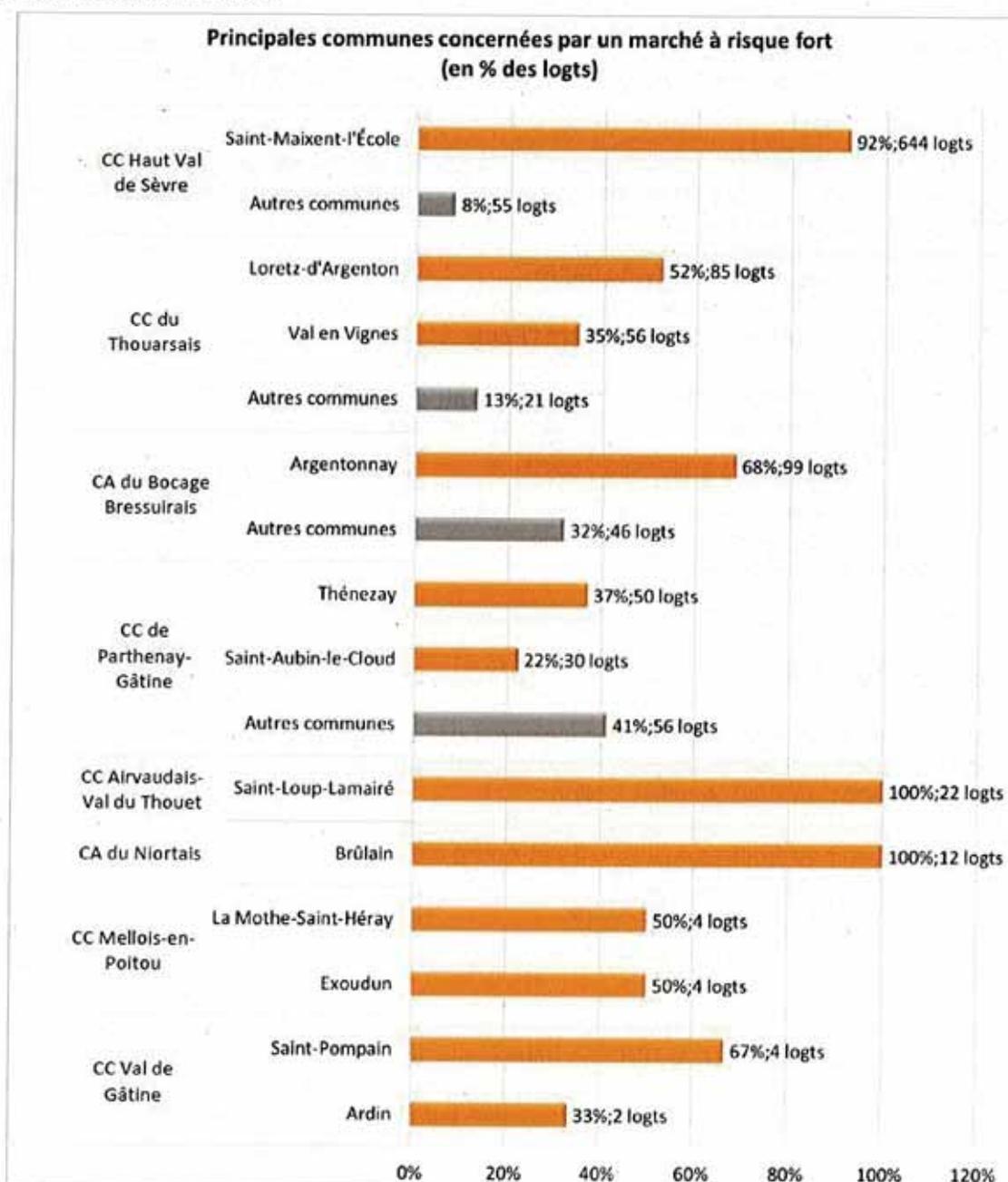
Il est à noter que les logements en QPV représentent un tiers du parc total de logements familiaux de DSH.

Par ailleurs, si le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) confirme que le marché du logement est considéré détendu à l'échelle du département, il convient de souligner que les besoins en locatif public sont avérés sur certaines communes, notamment sur celles concernées (ou prochainement) par les dispositions de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite SRU).

Les taux de tension sont ainsi significatifs sur certaines communes, à savoir :

- sur l'agglomération bressuiraise :
 - o 5,18 à Bressuire,
 - o 3,53 à Moncoutant sur Sèvre,
 - o 2,78 à Mauléon,
 - o 2,26 à Nueil les Aubiers,
- sur l'agglomération niortaise :
 - o 12,55 à Chauray,
 - o 6,18 à Aiffres,
 - o 6,33 à Vouillé
 - o 4,89 à Echiré,
 - o 2,44 à Niort.

30 communes sont cependant considérées comme représentant un risque fort en termes de marché locatif, pour un total de 1190 logements dont 644 logements sur la seule commune de Saint-Maixent-l'École.



Aucun des EPCI n'est délégataire des aides à la pierre.

La priorité de DSH est de proposer une offre de service identique aux collectivités dans un cadre d'échanges partenariaux.

II - Le plan stratégique de patrimoine

Le Plan Stratégique de Patrimoine a été présenté au Conseil d'Administration et validé le 18 décembre 2019. Le cabinet Habitat et Territoires Conseil (HTC), mandaté par Deux-Sèvres Habitat début 2019, confirme que, dans un contexte de marché principalement détendu, les politiques (patrimoniales, sociales et de gestion locative) sur le patrimoine existant doivent constituer l'axe prioritaire d'intervention de l'organisme qui doit assurer avant tout son service et sa mission d'intérêt général sur l'ensemble du territoire sur lequel sont implantés ses 10 000 logements.

Le postulat de base est donc :

- d'intervenir prioritairement en amélioration sur le parc existant pour assurer son attractivité,
- de privilégier une production neuve raisonnée.

Les arbitrages permettent d'aboutir aux orientations suivantes :

- 77% du parc en maintenance (entretien courant / gros entretien / rénovation-maintenance),
- 13% du parc en amélioration (réhabilitation légère / thermique / lourde),
- 1% du parc en renouvellement (démolition-reconstruction),
- 9% du parc en désengagement (vente / démolition).

Les scénarios ci-dessus déclinés sont consolidés financièrement par une analyse de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat. **Malgré l'impact de la RLS, la fusion permet à Deux-Sèvres Habitat d'assurer seul la gestion totale de son parc existant.**

Pour ce qui concerne la production neuve, deux obligations s'imposent à DSH :

- plafonner la mise de fonds propres sur chaque opération neuve à 15%, nécessitant la mobilisation des collectivités pour atteindre les objectifs qu'elles se fixeront en termes de développement de logement social,
- mobiliser des fonds propres par le renforcement du plan de vente de logements existants (intégré à la présente Convention d'Utilité Sociale),

ce qui permet de préserver le rythme de développement des années précédentes sur les territoires.

Le Plan Stratégique de Patrimoine est fourni en annexe au présent document.

Les données chiffrées ci-après indiquées dans le cadre du PSP portent sur le nombre de logements analysés dans le cadre de l'étude menée par Habitat et Territoires Conseil, soit 9 632 logements au 31 décembre 2018.

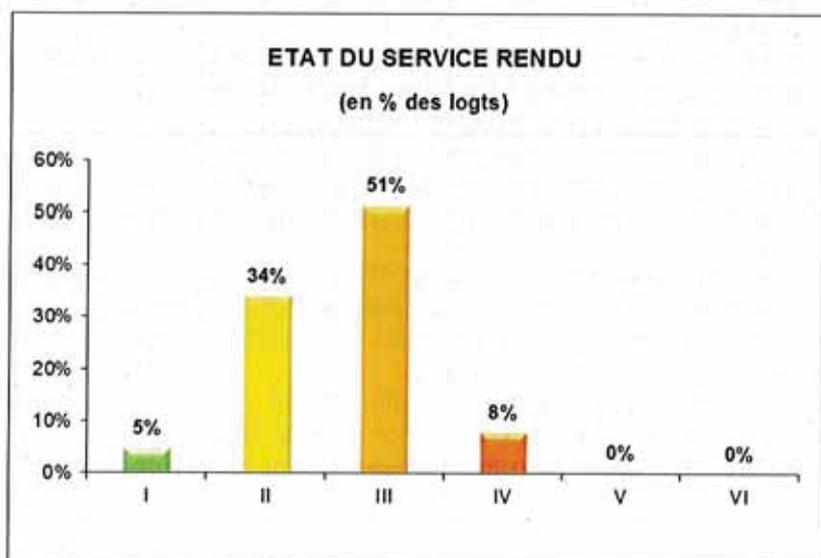
III - Le classement du patrimoine selon l'état du service rendu

Conformément aux articles R 445-3 et R 445-4 du CCH, ledit classement porte sur l'ensemble des logements locatifs à l'égard desquels DSH dispose d'un droit réel, hors logements-foyers. L'appréciation du service rendu prend en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'immeuble

La qualification de l'état du service rendu a ainsi été évaluée sur les critères d'environnement urbain et de patrimoine (conception et état) lors de l'élaboration du PSP (base cotation d'attractivité) :

- 90% du parc se situent dans les familles I, II, et III
 - o 5% dans la famille la plus attractive I
 - o 34% du parc classé en II et 51% en III
- 8% du parc en IV
- 8 bâtiments dans la famille la moins attractive, en V
- pas de patrimoine en VI

ETAT DU SERVICE RENDU	Nb bât.	Nb logts	% logts
I	38	448	5%
II	330	3274	34%
III	535	4943	51%
IV	109	756	8%
V	8	19	0%
VI	0	0	0%
NR	14	192	2%
TOTAL	1034	9632	100%



Conformément à l'article R 445-2-7 du CCH, le classement des immeubles a fait l'objet d'une concertation avec :

- les associations de locataires disposant d'une représentation dans le patrimoine du bailleur et affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation,
- les représentants des associations de locataires ayant obtenu plus de 10 % des suffrages exprimés aux dernières élections,
- les administrateurs élus représentants des locataires.

L'ensemble des parties s'accordent quant au fait que les orientations patrimoniales ont été arbitrées de façon cohérente au regard du classement du patrimoine.

ORIENTATIONS	CLASSES QUALITE											
	I		II		III		IV		V		Total	
	Nb de logts	%	Nb de logts	%	Nb de logts	%	Nb de logts	%	Nb de logts	%	Nb de logts	%
Maintenance	448	100%	3 247	99%	3 444	70%	246	33%	-	-	7 385	77%
Amélioration	-	-	-	-	993	20%	250	33%	4	21%	1 247	13%
Renouvellement	-	-	-	-	-	-	69	9%	-	-	69	1%
Désengagement	-	-	27	1%	506	10%	191	25%	15	79%	931	10%
TOTAL	448	100%	3 274	100%	4 943	100%	756	100%	19	100%	9 632	100%

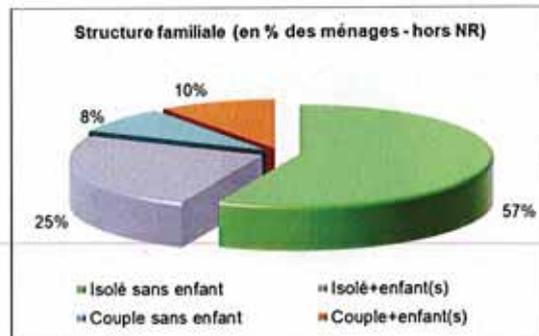
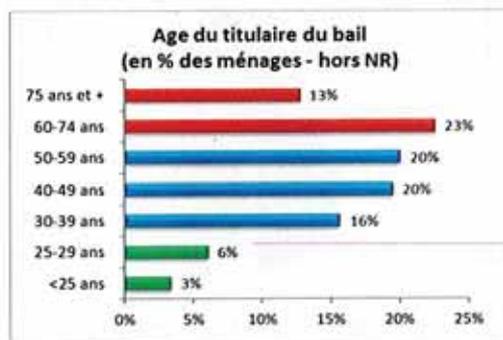
Le désengagement intègre la vente et la démolition (192 logements n'ont pas été cotés car en cours de déconstruction).

IV - L'occupation sociale

(source : OPS 2018)

L'occupation sociale est marquée par une forte représentation :

- des personnes seules (57% des ménages) et des familles monoparentales (25%),
- des personnes âgées (29% - ratio élevé mais stable - des titulaires de bail ont plus de 60 ans, 41% dans les logements individuels).



En termes d'occupation, l'ancienneté est hétérogène :

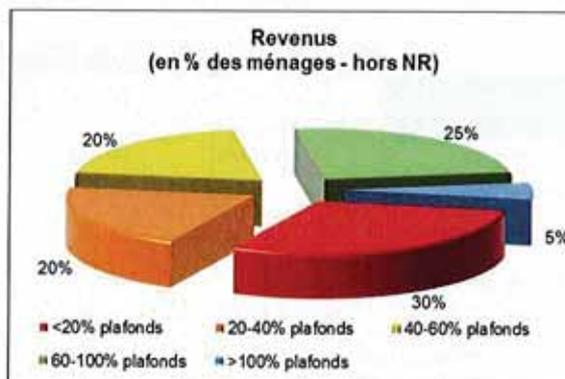
- 1/3 des ménages ont emménagé depuis moins de 3 ans,
- 1/3 des ménages sont locataires depuis plus de 3 ans et moins de 10 ans,
- 1/3 des ménages occupent leur logement depuis plus de 10 ans.

Moins d'un ménage sur deux est en activité (43% des ménages).

Près d'un quart d'entre eux est en situation de chômage.



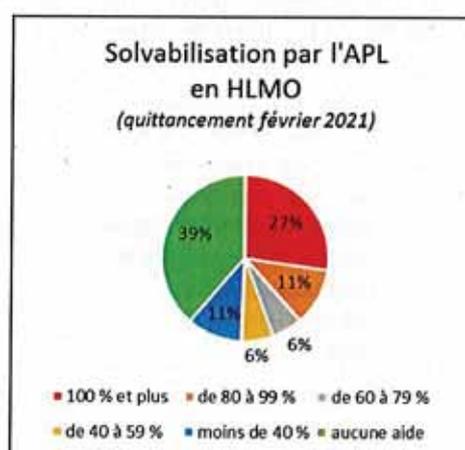
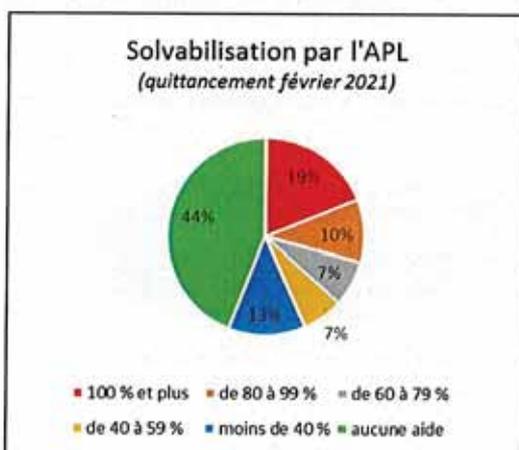
70% des ménages disposent de revenus inférieurs à 60% des plafonds PLUS.



Par comparaison avec les résultats de l'enquête OPS 2016, il est constaté, en termes d'évolution, une augmentation significative des familles monoparentales et des ménages sous les 40% des plafonds PLUS.

Il est à noter que le loyer de 19% des locataires est intégralement couvert par l'APL (quittancement février 2021).

Ce niveau de solvabilisation atteint 27% en HLMO et 15% en PLAI.



V - La segmentation

Par courrier, en date du 24 août 2020, le Préfet, au nom de l'Etat, a retenu une segmentation déclinée à l'échelle des EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH.

La segmentation retenue permettra ainsi, pour chaque aspect de la politique de Deux-Sèvres Habitat, de mesurer le niveau de réalisation des objectifs fixés sur les différentes intercommunalités concernées par l'obligation de mettre en œuvre :

- un Programme Local de l'Habitat (PLH),
- une Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) et un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDSID),

voire pour certaines d'entre elles :

- une convention de Gestion Urbaine de Proximité (GUP),
- une convention d'utilisation de l'abattement de Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB).

MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

I - La politique patrimoniale

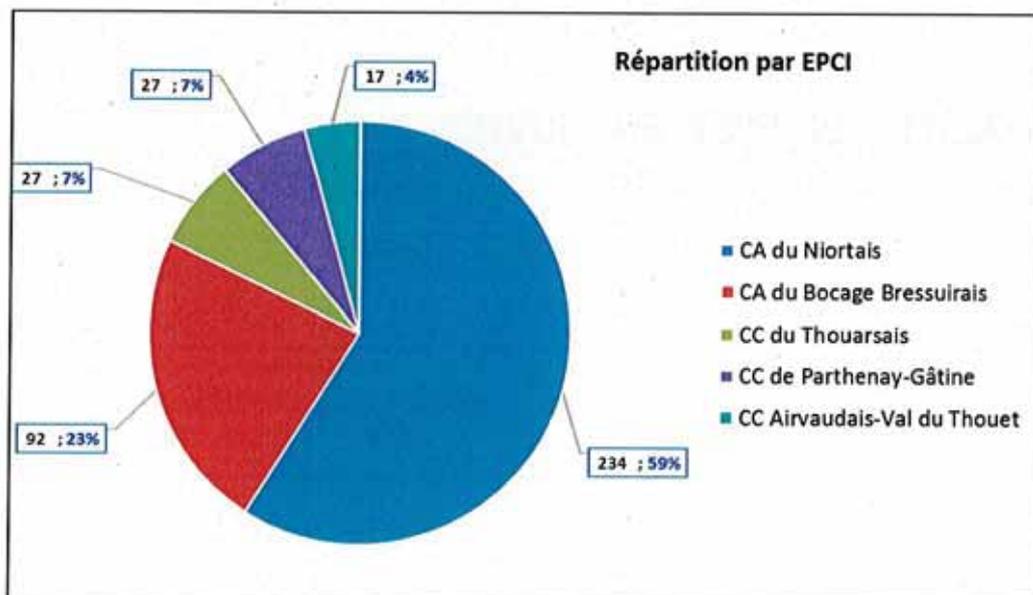
La politique patrimoniale et d'investissement est déclinée dans le Plan Stratégique du Patrimoine joint en annexe.

1 Développement

Deux-Sèvres Habitat, en sa qualité d'OPH, s'est vu confier par le législateur la mise en œuvre d'un service d'intérêt général exprimé à l'article L411-2 du CCH à savoir le logement des personnes de ressources modestes par l'acquisition, la construction, l'amélioration, la gestion, l'attribution et la cession de logements locatifs à loyer plafonné par des personnes à revenus plafonnés.

1.1 État des lieux

Sur 5 ans depuis 2016, DSH a mis en service 397 logements (dont 261 PLUS et 119 PLAI), soit **79 logements en moyenne par an** (dont 47 logements en moyenne par an sur la CAN et 19 logements en moyenne par an sur la CA2B), ainsi répartis par EPCI :



De façon cohérente au regard de la demande active exprimée sur le territoire, il a été produit :

- 2/3 de logements individuels,
- 80% de T2-T3.

67% des opérations étaient plus performantes que la législation en vigueur d'un point de vue énergétique.

1.2 Orientations stratégiques

Au regard du service d'intérêt général confié à DSH, de l'état des lieux ci-dessus énoncé et du contexte de tension du marché locatif public très localisé dans les Deux-Sèvres, les orientations stratégiques répondent aux préconisations du PSP et privilégient une production neuve raisonnée.

Par ailleurs, les orientations de développement sont intimement liées aux besoins des populations (1) et des territoires (2) mais aussi aux moyens accordés (3).

- (1) : DSH réalise des opérations s'intégrant dans le tissu urbain, principalement de petite typologie favorisant la mixité sociale. Une attention particulière est apportée à la maîtrise des charges, notamment de maintenance et énergétiques.
- (2) : DSH est confronté à un marché globalement détendu mais certaines communes, soumises - ou prochainement - aux objectifs de la loi SRU, nécessitent un réel effort de développement en vue de satisfaire la demande de logements sociaux ; la stratégie est ainsi de n'accroître le patrimoine que sur des communes proches des villes-centres et considérées comme dynamiques, notamment d'un point de vue économique.
- (3) : Afin de proposer une offre de service identique et équitable, DSH investira systématiquement 15% de fonds propres dans chacune de ses opérations neuves sur l'ensemble du territoire.

Les collectivités sont financièrement mobilisées pour atteindre les objectifs qu'elles se fixeront en termes de développement de logement social (PLH exécutoires intégrant des aides à la réalisation de logement locatif social notamment), permettant ainsi la production de logements à loyers abordables conformément aux objectifs du CCH, dans l'intérêt du développement économique de leur propre territoire.

1.3 Engagements (indicateurs)

Au regard des besoins identifiés et des moyens alloués (subventions, taux des prêts Banque des Territoires, etc.), DSH envisage une programmation d'environ 90 logements en moyenne par an, nette de la reconstitution de l'offre suite à des démolitions dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

La programmation tendra à répartir les financements PLUS / PLAI de façon :

- à respecter les orientations définies par les dispositifs contractuels en cours afin de répondre aux besoins en logements,
- à favoriser la mixité sociale en assurant, entre les communes et entre les quartiers d'une même commune, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elle amorcera ainsi une réponse en adéquation avec les problématiques identifiées tout en veillant à l'équilibre du peuplement dans le parc de logements et entre les différents quartiers des territoires considérés.

Alors que 2/3 de la population est susceptible d'accéder à un logement social, les PLS ne semblent répondre à aucune logique sociale sur le territoire. Aucune programmation PLS n'est donc envisagée pour le développement de logement familial.

DSH privilégiera les secteurs attractifs pour faciliter l'accès aux équipements et services publics, mais également pour ne pas handicaper des populations souvent faiblement motorisées.

Pour ce qui relève des PLAI adaptés, destinés à des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques mais aussi sociales, dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, une gestion locative adaptée et un accompagnement spécifique, Deux-Sèvres Habitat s'engage à étudier tous les projets qui lui seront soumis.

Le PLAI Adapté est une réponse pertinente pour des publics lourdement fragilisés et l'Office dispose d'une offre suffisante pour répondre aux conditions de loyers exigées dans le cadre des PLAI Adaptés pour les publics prioritaires identifiés dans les programmes d'action des PDALHPD.

Selon le recensement établi par les acteurs sociaux (notamment le Département dans le cadre de son action de lutte contre l'exclusion et la pauvreté), Deux-Sèvres Habitat adaptera la typologie des opérations au public cible :

1. logement ordinaire avec une gestion locative adaptée de proximité attentive aux difficultés du ménage,
2. résidence sociale avec un gestionnaire (responsable de résidence et travailleurs sociaux),
3. pension de famille, destinée aux personnes isolées, ayant des difficultés sociales et psychologiques.

Pour les opérations type résidence sociale / pension de famille, Deux-Sèvres Habitat mettra à disposition une ingénierie de projet dédiée et confiera à des gestionnaires compétents en la matière, par le biais d'une redevance maîtrisée, la mission de gestion locative adaptée ou renforcée, voire d'accompagnement ciblé sur le logement.

Pour ce qui relève des acquisitions-améliorations, Deux-Sèvres Habitat a d'ores et déjà initié des opérations à enjeux pour les collectivités (acquisition-amélioration pour le redéploiement de l'habitat jeunes sur la CA2B, résidence rue du 11 Novembre à Cerizay située au cœur du centre-ville) et s'engage à étudier tous les projets qui lui seront soumis

Cependant, DSH privilégiera, hors secteurs protégés et/ou aux caractéristiques architecturales majeures, des opérations de démolition-reconstruction afin de moderniser le cadre de vie des futurs locataires et l'image des centres-bourgs tout en conservant une implantation de ses logements dans des secteurs attractifs.

DSH affiche d'ores et déjà une politique volontaire de performance énergétique et de qualité ; la certification NF Habitat est généralisée à tous les nouveaux programmes réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

La programmation s'entend à l'échelle de l'ensemble du territoire ; un mécanisme de fongibilité entre les volumes indiqués par EPCI est assurément envisageable dans la mesure où le volume total est respecté.

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Quartiers et financements	Référence : indicateur PP-1 pour la période de n-3 à n-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De l'année n à l'année n + 2	De l'année n à l'année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du département	PLAI	119	94	188
		dont PLAI adapté	0	11	20
		PLUS	81	176	352
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%

79 Deux-Sèvres	CAN	PLAI	46	30	60
		dont PLAI adapté	0	3	6
		PLUS	40	60	120
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
79 Deux-Sèvres	CA2B	PLAI	66	40	80
		dont PLAI adapté	0	4	8
		PLUS	28	80	160
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
79 Deux-Sèvres	CCT	PLAI	7	12	24
		dont PLAI adapté	0	2	3
		PLUS	13	18	36
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	50%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
79 Deux-Sèvres	CCPG	PLAI	0	12	24
		dont PLAI adapté	0	2	3
		PLUS	0	18	36
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%

1.4 Conditions de réussite

DSH s'engage naturellement à mettre en œuvre ces orientations sous certaines réserves, à savoir :

- pour l'engagement sur le dépôt des dossiers de financement :
 - o mobilisation et accessibilité financière du foncier, accord des collectivités locales,
 - o montant des subventions liées aux agréments suffisants de la part de l'Etat pour assurer un équilibre des opérations conforme aux capacités financières de l'organisme,
 - o financements suffisants de l'ensemble des partenaires (notamment collectivités locales),
 - o stabilité des normes réglementaires en matière de construction neuve,
 - o maintien sur la durée de la CUS du modèle économique du logement social (marges locales, plafonds de loyer...),
 - o capacité de l'organisme à vendre une partie de son patrimoine en fonction des contraintes locales ou de marché afin de pouvoir renforcer ses marges d'autofinancement.

- pour la livraison proprement dite :
 - o non recours excessif des associations de riverains ou de défense de l'environnement,
 - o minimum d'appels d'offres infructueux, évolution maîtrisée de l'ICC,
 - o capacité du BTP à répondre à la demande et à mener les opérations.

Dans le cadre de la mise en œuvre des clauses de mixité sociale, DSH utilise également les acquisitions en VEFA en complément selon les exigences des PLU locaux.

2 Maintenance et réhabilitation

Deux-Sèvres Habitat, en sa qualité d'OPH, s'est vu confier par le législateur la mise en œuvre d'un service d'intérêt général exprimé à l'article L411-2 du CCH à savoir le logement des personnes de ressources modestes par l'acquisition, la construction, l'amélioration, la gestion, l'attribution et la cession de logements locatifs à loyer plafonné par des personnes à revenus plafonnés.

2.1 État des lieux

Le Plan Stratégique de Patrimoine ainsi que l'état des lieux mentionné à l'article R 445-3 du CCH sont fournis en annexe.

2.2 Orientations stratégiques

La maintenance

La maintenance des immeubles regroupe les travaux d'entretien courant et de gros entretien. Ces travaux sont assurés dans le cadre de marchés passés avec des entreprises ou par l'intermédiaire des régies d'entretien de l'Office. Ces dernières interviennent dans le cadre de travaux d'entretien d'espaces verts privatifs de DSH, de petite réfection dans les logements vacants, mais également d'entretien des réseaux privatifs.

L'entretien courant ne peut faire l'objet d'une stratégie basée sur l'anticipation des travaux à réaliser. Sur la base des années passées, Deux-Sèvres Habitat prévoit de consacrer en moyenne 200 € par logement et par an à la maintenance courante (750 € par logement et par an en QPV).

Le gros entretien comprend pour sa part les travaux de remise en état de logements, une partie des travaux d'entretien induits par les programmes de réhabilitation, et la part représentant le renouvellement du matériel dans les contrats d'entretien (P3). Les dépenses liées aux travaux de remise en état de logements varient en fonction de la rotation sur le parc et de l'état des logements rendus.

Les travaux associés aux programmes de réhabilitations suivent le déroulement de ceux-ci tandis que la part P3 des contrats d'entretien reste assez stable dans nos projections. DSH devrait ainsi dépenser en moyenne environ 550 € par logement et par an pour le gros entretien de son patrimoine.

En conséquence l'effort global de maintenance de l'Office est estimé à une somme moyenne de 750 € par logement et par an.

Les interventions sur le patrimoine

Le PSP prévoit, pour chaque ensemble immobilier, une orientation générale et un scénario, sur deux périodes successives de 5 ans :

- 4753 logements prévus dans la politique annuelle de rénovation-maintenance,
- 1247 logements prévus en réhabilitation,
- 69 logements prévus en renouvellement (démolition-reconstruction),
- 575 logements prévus en démolition,
- 356 logements inscrits au plan de vente.

Il est à noter que, sur ces projections (réhabilitations et démolitions), 1051 logements sont situés en QPV (représentant 27 opérations) et demeureront soumis à la mise en œuvre opérationnelle des contrats de ville des intercommunalités.

604 logements (représentant 13 opérations en réhabilitations, démolitions et renouvellement), non situés en QPV seront également intégrés dans des projets urbains plus vastes en lien avec les collectivités (exemples du secteur Gare à Niort et/ou du quartier Croix Blanche à Thouars).

2.3 Engagements (indicateurs)

DSH s'engage à respecter le PSP et répondra à ses obligations de bailleur en matière d'entretien de son patrimoine.

Les données du PSP ont été actualisées au 31/12/20.

Il est à noter que l'organisme Habitat Nord Deux-Sèvres ne réalisait ses DPE qu'à la relocation, en annexe des baux nouvellement signés ; 1134 DPE ont ainsi été commandés en 2020 et le travail se poursuit en 2021.

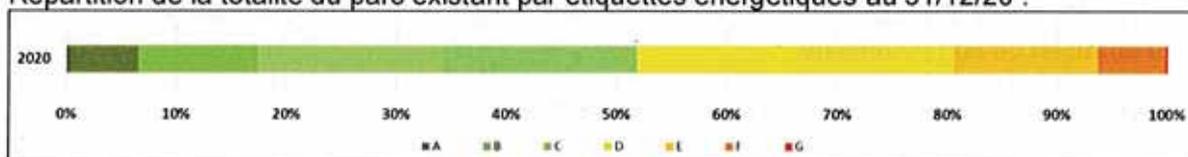
Il convient de préciser que les logements classés en E, F et G ne constituent qu'une fraction minimale du parc (principalement logements isolés et/ou chauffés à l'électricité). Le parc est majoritairement collectif et chauffé au gaz, souvent ponctuellement traité en termes d'enveloppe bâtie au titre de la programmation pluriannuelle d'entretien.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Références :		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Logements F, G rénovés, passés A, B C, D ou E au cours de l'année n-1	Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du département	596	12	57	45	122	179	146	10
79 Deux-Sèvres	CAN	33	0	4	0	4	4	20	1
79 Deux-Sèvres	CA2B	296	12	41	14	87	117	31	6
79 Deux-Sèvres	CCT	130	0	0	31	9	28	23	2
79 Deux-Sèvres	CCPG	45	0	0	0	12	3	30	0

Les données ci-dessous indiquées pour la durée de la présente convention comprennent les interventions au titre des réhabilitations mais également des travaux de rénovation-maintenance, étant entendu que les logements dont la performance énergétique est dégradée seront prioritaires dans l'arbitrage rendu quant à leur programmation. Les prévisions de construction neuve et les opérations envisagées de cession et de démolition sont également intégrées.

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements																						
Numéro et nom du département	Référence	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année n-1	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année						Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques							Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques						
									Année n-1							Année n + 5						
			Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
79 Deux-Sèvres	504	202	195	216	279	202	196	623	1029	3272	2720	1258	579	17	1163	1396	3155	2562	1235	37	0	

Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques au 31/12/20 :



Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques au 31/12/2026 :



Deux-Sèvres Habitat anticipe l'objectif du projet de loi Climat et Résilience de ne plus proposer à la location de logement dont l'étiquette énergétique est F ou G à horizon 2028. Ainsi, tous les logements considérés comme « énergivores » feront l'objet d'un traitement spécifique au titre des programmations successives de rénovation-maintenance.

Les logements en F apparaissant non traités (0.4% du parc) sont 37 logements prévus en renouvellement sur la seconde période du PSP, hors CUS ; ils feront l'objet de travaux avant fin 2027.

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Références :		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Anné n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du Département	9 498	4 776	118	91	111	56	188	213
79 Deux-Sèvres	CAN	4 668	1 801	78	60	0	0	48	86
79 Deux-Sèvres	CA2B	2 194	1 248	0	0	39	17	122	7
79 Deux-Sèvres	CCT	1 218	780	40	27	20	39	18	16
79 Deux-Sèvres	CCPG	574	322	0	0	0	0	0	104

2.4 Conditions de réussite

Ces objectifs sont soumis aux réserves suivantes :

- stabilité suffisante des normes et réglementation,
- absence d'amiante,
- nécessaire adaptation des exigences aux réalités techniques des patrimoines,
- possible mobilisation de financements extérieurs, dont prêts de la Banque des territoires, aides locales complémentaires des collectivités,
- stabilité de la méthode de calcul et définition des seuils des DPE,
- dégrèvement de TFPB pour travaux de rénovation, et possibilités de valorisation des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE),
- capacité en fonds propres,
- maintien des taux de TVA réduits 5.5% et 10%,
- capacités du BTP à répondre aux exigences des marchés,
- résultats de la concertation locative,
- éventuelles difficultés contextuelles amenant à réajuster selon les parcs et les territoires les budgets prévisionnels d'exploitation et d'investissement.

3 Démolition

3.1 État des lieux

Conformément à l'article L445-1 du CCH, la présente Convention d'Utilité Sociale est construite sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine approuvé le 18 décembre 2019.

Le Plan Stratégique de Patrimoine ainsi que l'état des lieux mentionné à l'article R 445-3 du CCH sont fournis en annexe.

Pour ce qui concerne les démolitions, le PSP respecte scrupuleusement les orientations des différentes études urbaines datant de 2018.

DSH poursuivra son travail de partenariat avec les collectivités concernées et restera attentif à la réponse apportée, tant au niveau urbain que patrimonial ou social.

Il s'agit pour DSH d'accompagner les EPCI dans l'évolution des QPV mais également des secteurs à enjeux (quartiers Gare à Niort ou Croix Blanche à Thouars).

Le PSP prévoit ainsi la démolition de 294 logements sur la période de la CUS :

Echéance	Nom opération	EPCI	Nb lgts	OS
3 ans	Jacinthes (Valette à Bressuire)	CA2B	28	2022
	Thimonnier (Clou Bouchet à Niort)	CAN	52	2022
6 ans	Hortensias (Valette à Bressuire)	CA2B	28	2024
	Eglantines (Capucins à Thouars)	CCT	40	2024
	Champs de la rivière (Airvault)	CCAVdT	4	2024
	Langevin (Clou Bouchet à Niort)	CAN	74	2024
	Eglantines (Valette à Bressuire)	CA2B	28	2025
	Charles de Gaulle (Quartier Gare à Niort)	CAN	40	2026

3.2 Orientations stratégiques

Du fait du caractère ancien et, de ce fait, incomplet de certaines études urbaines réalisées dans des contextes qui ont souvent très profondément évolué, il sera opportun de réinterroger le devenir de ces quartiers avant d'envisager quelque démolition que ce soit.

Il est notamment nécessaire que les études puissent prendre en compte l'aspect « accompagnement social » des populations qui constitue l'axe majeur de la réussite des démolitions envisagées : il n'est en effet pas concevable de modifier les modes de vie des habitants d'un quartier par le simple effet d'une transformation du paysage urbain.

Les mutations massives des habitants d'un quartier démoli vers un autre quartier ne pourront pas régler les problématiques liées au communautarisme. L'action du bailleur dans ce domaine ne peut donc pas être isolée et DSH aura besoin d'une aide structurée et pérenne de l'ensemble des partenaires.

De nombreux échanges avec les EPCI ont été initiés afin d'engager les réflexions quant à la mise à disposition de gisements fonciers suffisants permettant la reconstitution préalable des logements prévus à la démolition.

En effet, la diversification de l'offre doit s'opérer dans une optique de rééquilibrage du parc social à l'échelle de l'intercommunalité sur les communes attractives (services et commerces de proximité).

Les EPCI sont donc fortement mobilisés, tant sur la stratégie de relogement (orientations des Conférences Intercommunales du Logement) que sur celle de la reconstruction (articulée avec les Programmes Locaux de l'Habitat).

Sur les différents quartiers concernés, les collectivités ont été informées de la nécessité pour Deux-Sèvres Habitat de pouvoir déposer auprès des services de l'Etat une déclaration d'intention de démolir.

Cette demande précisera chaque projet, notamment pour ce qui relèvera :

- du projet urbain sur le foncier libéré par la démolition,
- de l'identification et des modalités de financement de la reconstitution de l'offre,
- des stratégies de relogement et leur articulation avec les dispositifs existants.

Ainsi, si les démolitions sur le Clou Bouchet sont engagées par Deux-Sèvres Habitat, il a été rappelé à la CAN et à la Ville de Niort, lors d'une récente réunion (11 mars 2021), qu'il sera possible pour DSH d'engager de nouvelles démolitions sur le quartier de la Gare dès lors que des gisements fonciers seront proposés pour permettre la reconstruction de 80 à 100 logements sur Niort, et 30 à 50 logements sur les communes dites d'équilibre au titre du PLH.

Par ailleurs, la CA2B et la Ville de Bressuire sont informées de l'obligation de reconstruire l'offre selon la règle dite du « 1 pour 1 » (un logement social démoli - 1 logement social construit) au regard du déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Dans ces conditions et lors d'une récente réunion (27 janvier 2021), les partenaires se sont entendus pour qu'aucune démolition ne soit engagée sans avoir précisé les modalités de reconstruction.

Enfin, la CCT et la Ville de Thouars ont annoncé en CIL du 20 novembre 2020 que le projet urbain des Capucins nécessitait d'être redéfini et de s'appuyer sur les politiques publiques locales en cours (dont Opération de Revitalisation des Territoires) pour désenclaver le quartier et en faire un espace d'échanges entre le centre-ville et les zones de service.

3.3 Engagements (indicateurs)

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.								
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Référence : mutations de locataires du parc social de l'année n-3 à l'année n-1, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
			Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du Département	342 Soit 114 par an	11%	13%	11%	12%	9%	9%
79 Deux-Sèvres	CAN	123 soit 41 par an	12%	15%	11%	13%	8%	8%
79 Deux-Sèvres	CA2B	108 soit 36 par an	14%	15%	14%	14%	11%	8%
79 Deux-Sèvres	CCT	56 soit 19 par an	8%	12%	12%	12%	10%	15%

79 Deux-Sèvres	CCPG	17 soit 6 par an	6%	6%	6%	6%	6%	6%
-------------------	------	---------------------	----	----	----	----	----	----

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.						
Prévision du nombre de mutations internes	Prévision en nombre, par année					
	Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
	131	153	130	140	106	106

Dans le cas des mutations liées aux relogements induits par les opérations de démolitions, sous réserve de leur réalisation effective, il s'agira pour Deux-Sèvres Habitat de faire en sorte que chaque foyer y voie une opportunité.

Le relogement doit être l'occasion pour les ménages concernés de bénéficier d'une trajectoire résidentielle positive s'inscrivant dans leur projet de vie, répondant à leurs souhaits et à leurs besoins en termes de mobilité résidentielle, de typologie de logement, de taux d'effort, de statut, de forme d'habitat, voire de décohabitation...

Ainsi, ces ménages (qui très souvent ont fait jusqu'alors l'essentiel de leur parcours dans le parc HLM ancien), se verront offrir la possibilité d'accéder à des logements neufs ou récents, des logements existants requalifiés, et à de nouveaux lieux de résidence plus adaptés à leur vie professionnelle, familiale et sociale.

Deux-Sèvres Habitat s'attachera à proposer à chaque ménage un logement lui permettant de s'acquitter d'un loyer résiduel conforme à ses capacités financières ; les CALEOL y seront fortement sensibilisées.

Lors du diagnostic, un contact privilégié sera établi avec les ménages pour recenser leurs besoins et organiser leur relogement. Les besoins sociaux spécifiques seront repérés et feront l'objet d'une mobilisation des institutions concernées pour apporter des réponses adéquates en termes d'insertion et d'accompagnement social.

Deux-Sèvres Habitat apportera une attention particulière à ce que l'orientation et l'intégration de ces ménages dans leur nouveau quartier respecte les objectifs de mixité sociale, tout en veillant à leur solvabilité.

Deux-Sèvres Habitat s'assurera que les familles relogées trouvent les services et les équipements répondant à leurs besoins ainsi qu'un environnement social favorable à leur insertion.

Pour ce qui relève des mutations hors relogement lié à une démolition, afin d'éviter que d'éventuelles mobilités choisies n'engendrent des situations supplémentaires de vacance dans les patrimoines les moins demandés, Deux-Sèvres Habitat répond en premier lieu aux locataires exprimant le souhait d'un logement mieux adapté en termes de situation familiale, de santé ou d'adéquation de la quittance aux ressources :

- Deux-Sèvres Habitat est vigilant à proposer aux locataires (en exprimant la demande ou en réponse à une problématique récurrente d'impayés) un relogement correspondant à la composition familiale et/ou à leurs ressources.
- Le vieillissement des occupants est un autre facteur contribuant à la baisse de la mobilité au sein du parc social ; cependant, lorsque des travaux d'adaptation du logement s'avèrent être techniquement impossibles, Deux-Sèvres Habitat propose au locataire concerné un relogement répondant à ses difficultés.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à répondre aux demandes prioritaires de mutation de certains publics au logement social :

- par le biais de la reconnaissance par la commission de médiation du caractère prioritaire et urgent de son logement (article L.441-2-3 du CCH), c'est-à-dire la reconnaissance DALO ;
- en réponse à des critères de priorité pour l'attribution d'un logement définis à l'article L.441-1 du CCH dont violence et/ou danger avéré dans le logement.

3.4 Conditions de réussite

La réalisation des opérations de démolition est donc conditionnée aux décisions prises par les EPCI.

Pour ce qui relève des mutations, la concrétisation suppose la disponibilité du produit répondant à la motivation et au profil du demandeur (composition du ménage, ressources, localisation...). Le caractère prioritaire de la demande de mutation est donc une condition nécessaire mais non suffisante pour garantir sa satisfaction.

Maintenir un niveau de mutation en phase avec les besoins prioritaires ne doit pas obérer la capacité de Deux-Sèvres Habitat à accueillir de nouveaux entrants dans le parc social.

II - La politique de vente

Deux-Sèvres Habitat, en sa qualité d'OPH, s'est vu confier par le législateur la mise en œuvre d'un service d'intérêt général exprimé à l'article L411-2 du CCH à savoir le logement des personnes de ressources modestes par l'acquisition, la construction, l'amélioration, la gestion, l'attribution et la cession de logements locatifs à loyer plafonné par des personnes à revenus plafonnés.

1.1 État des lieux

Historiquement, la vente de logements sociaux avait pour vocation de favoriser le parcours résidentiel des locataires.

Depuis plusieurs années, ces ventes sont fortement encouragées par les pouvoirs publics pour permettre aux bailleurs sociaux de se doter de « nouveaux » fonds propres, plus spécialement dans le contexte de Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) récemment mis en place par la Loi de Finances 2018.

La politique de vente des organismes devient un élément important du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP). La Loi ELAN du 23 novembre 2018 précise que la Convention d'Utilité Sociale (CUS), signée par les organismes avec l'Etat, vaut désormais autorisation de vendre pour les logements qui y sont mentionnés. Elle prévoit également d'augmenter le nombre de logements mis en vente, avec des analyses plus approfondies du potentiel réel des immeubles, et nécessite de repenser en profondeur les outils traditionnels d'arbitrages de la politique de vente de Deux-Sèvres Habitat.

Deux-Sèvres Habitat s'engage dans une démarche structurée de vente HLM, articulée autour des engagements suivants :

- opportunité de développer la mixité sociale,
- priorité au locataire en place de se porter acquéreur,
- logements attractifs proposés à la vente,
- information claire fournie aux acquéreurs,
- service vente dédié à l'accompagnement des clients pour une accession sécurisée.

Le plan de vente de Deux-Sèvres Habitat est annexé à la présente Convention d'Utilité Sociale pour validation.

En application des articles 88 et 97 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et des articles L.445-1 et L.443-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, la signature de la Convention d'Utilité Sociale vaut validation du plan de vente et dès lors, autorisation de vente des logements qui y sont mentionnés, pour la durée de la convention (2021-2026).

L'article L443-11 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018, stipule :

- qu'un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire s'il occupe le logement depuis au moins deux ans, son conjoint ou ses ascendants ou descendants sous conditions de ressources PLS.
- que les logements vacants peuvent être vendus dans l'ordre décroissant de priorité :
 - o à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, 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,
 - o à une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales,
 - o à toute autre personne physique sans plafond de ressources.

Lors de la mise en vente d'un logement vacant, un délai de commercialisation est établi en fonction de l'attractivité du logement. Toutes les candidatures déposées durant ce délai sont enregistrées et, à l'issue du délai, Deux-Sèvres Habitat départage les candidats potentiels dans le respect du cadre législatif et de l'ordre de réception des candidatures.

Passé un délai de 4 mois, à défaut d'offres d'achat au prix défini initialement, toute offre inférieure est acceptée dans la limite d'un prix plancher défini par Deux-Sèvres Habitat.

Les articles L443-11 et L443-12 du CCH, modifiés par la loi ELAN du 23 novembre 2018, suppriment l'avis de France Domaines et celui du maire de la commune. Le prix de vente est fixé librement par l'organisme.

Deux-Sèvres Habitat détermine son prix en fonction du marché local tout en essayant de préserver l'accession sociale pour les locataires de son parc immobilier.

Le calcul du prix moyen au m² habitable est déterminé sur la base des ventes réalisées par l'Office les cinq dernières années sur le secteur géographique concerné, croisé avec plusieurs sources d'informations afin de s'ajuster au prix du marché de l'immobilier local, éventuellement pondéré pour tenir compte des critères du logement (environnement urbain, conception et caractéristiques, état général).

Dans le but de favoriser l'accession par ses locataires, Deux-Sèvres Habitat propose une remise commerciale en fonction de leur ancienneté, applicable après acceptation de l'offre d'achat par Deux-Sèvres Habitat :

Ancienneté*	Locataires DSH	Ayants droits, descendants ou ascendants
5 ans < Ancienneté ≤ 15 ans	- 5%	- 5%
15 ans < Ancienneté ≤ 25 ans	- 8%	
Ancienneté ≥ 25 ans	-10%	

*Ancienneté = nombre d'années complètes de location par le locataire acquéreur d'un ou plusieurs logements du parc sans interruption (nombre d'années entières écoulées entre la date de signature du bail le plus ancien et la date d'engagement d'achat).

Cette disposition permet d'encourager l'accession à la propriété par les locataires en place. Les logements sociaux vendus à leurs occupants sont comptabilisés pendant 10 ans au titre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) pour les communes qui y sont soumises.

A peine de nullité, le contrat de vente comporte la mention des clauses anti-spéculatives décrites à l'article L443-12-1 modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ; l'acquéreur est notamment informé qu'il ne peut pas se porter acquéreur, sauf exceptions, d'un autre logement faisant l'objet d'une convention APL.

Le contrat de vente est établi devant notaire par acte authentique, les frais notariés restant à la charge de l'acheteur. S'il s'agit d'un logement situé en immeuble collectif, le règlement de copropriété de l'immeuble et l'état descriptif de division sont joints au contrat de vente.

La sécurisation de l'accédant recouvre une garantie de rachat, prévue par l'article L443-15-8 du CCH, valable en cas de vente à une personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale pour une durée de 10 ans et dans les cas suivants : perte d'emploi, rupture du cadre familial et raisons de santé.

1.2 Orientations stratégiques

Deux-Sèvres Habitat envisage la vente d'une partie de son parc ancien sur l'ensemble du département des Deux-Sèvres afin de proposer à ses locataires d'accéder à la propriété mais également de dégager des fonds propres.

A cet effet, Deux-Sèvres Habitat privilégiera les ménages en place en leur proposant l'achat du logement qu'ils occupent ; les locataires en place ne souhaitant pas acheter leur logement resteront locataires.

Sont éligibles à la vente les logements construits ou acquis depuis plus de dix ans respectant les normes d'habitabilité, présentant un entretien suffisant et répondant au respect des normes de performances énergétiques minimales (étiquette énergétique au moins égale à E).

Un courrier a ainsi été envoyé par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception aux 48 communes concernées par du patrimoine considéré cessible le 26/11/2020, avec un délai de réponse de 2 mois au-delà duquel leur avis était réputé favorable selon l'article L 443-7 du CCH :

- 9 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU et/ou commune-centre d'un EPCI, auquel un rendez-vous individuel a été proposé et qui s'est tenu :
 - o le 2 décembre 2021 à Moncoutant sur Sèvre,
 - o le 6 janvier 2021 à Airvault,
 - o le 8 janvier 2021 à Saint-Maixent l'Ecole,
 - o le 12 janvier 2021 à Nueil les Aubiers,
 - o le 12 janvier 2021 à Cerizay,
 - o le 13 janvier 2021 à Bressuire,
 - o le 15 janvier 2021 à Niort,
 - o le 19 janvier 2021 à Parthenay,
 - o le 20 janvier 2021 à Thouars,
- 39 communes hors SRU et hors commune-centre des EPCI.

Sur les 48 communes, Deux-Sèvres Habitat a reçu :

- 16 accords dont 8 par courrier et 8 par délibération,
- 2 accords partiels par courrier,
- 2 refus par délibération.

Les logements que les communes ne souhaitent pas voir mis en vente ont été retirés du projet.

Faute d'avis de 28 communes à l'issue du délai prévu par le CCH, l'avis est réputé favorable pour les 28 communes qui ne se sont pas manifestées.

L'ensemble des documents relatifs aux logements concernés sont fournis en annexe.

Le plan de vente porte sur 744 logements individuels, répondant aux normes de performance énergétique minimale, répartis sur 45 communes :

- 5 communes concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains : Niort, Bressuire, Cerizay, Moncoutant sur Sèvre et Nueil les Aubiers
- 40 communes non concernées par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains : Arçais, Frontenay-Rohan-Rohan, Le Bourdet, Mauzé sur le Mignon, Saint-Maxire, Val du Mignon, Boismé, Brétignolles, Chanteloup, Combrand, Genneton, La Petite Boissière, L'Absie, Largeasse, Montravers, Saint-Pierre des Echaubrognes, Voulmentin, Brion près Thouet, Lorez d'Argenton, Louzy, Plaine et Vallées, Saint-Jean de Thouars, Saint-Varent, Sainte-Verge, Saint-Léger de Montbrun, Saint-Martin de Sanzay, Thouars, Val en Vignes, Chatillon sur Thouet, Gourgé, La Peyratte, Parthenay, Pompaire, Saint-Aubin le Cloud, Thénezay, La Crèche, Pamproux, Saint-Maixent l'Ecole, Sainte-Eanne et Airvault.

La répartition par commune est précisée dans le tableau récapitulatif ci-dessous :

Numéro et nom du département	EPCI	Communes	Nb LLS au 01/01/2021	LLS plan de vente	
				NB	%
79 Deux-Sèvres	CAN	Arçais	12	3	25%
		Frontenay-Rohan-Rohan	1	1	100%
		Le Bourdet	6	4	67%
		Mauzé sur le Mignon	16	1	6%
		Niort	4429	173	4%
		Saint-Maxire	15	4	27%
		Val du Mignon	7	7	100%
79 Deux-Sèvres	CA2B	Boismé	9	7	78%
		Bressuire	817	20	2%
		Brétignolles	14	5	36%
		Cerizay	447	80	18%
		Chanteloup	22	17	77%
		Combrand	9	7	78%
		Genneton	4	4	100%
		La Petite Boissière	6	2	33%
		L'Absie	12	10	83%
		Largeasse	18	11	61%
		Moncoutant sur Sèvre	114	4	4%
		Montravers	6	4	67%
		Nueil les Aubiers	220	4	2%
		Saint-Pierre des Echaubrognes	28	13	46%
		Voulmentin	11	8	73%

Numéro et nom du département	EPCI	Communes	Nb LLS au 01/01/2021	LLS plan de vente	
				NB	%
79 Deux-Sèvres	CCT	Brion près Thouet	17	11	65%
		Loretz d'Argenton	83	13	16%
		Louzy	11	11	100%
		Plaine et Vallées	15	9	60%
		Saint-Jean de Thouars	10	1	10%
		Saint-Varent	24	8	33%
		Sainte-Verge	12	2	17%
		Saint-Léger de Montbrun	11	11	100%
		Saint-Martin de Sanzay	4	4	100%
		Thouars	957	41	4%
		Val en Vignes	55	30	55%
79 Deux-Sèvres	CCPG	Chatillon sur Thouet	10	1	10%
		Gourgé	10	6	60%
		La Peyratte	8	4	50%
		Parthenay	357	37	10%
		Pompaire	67	29	43%
		Saint-Aubin Le Cloud	30	30	100%
		Thénezay	50	20	40%
79 Deux-Sèvres	CCHVDS	La Crèche	8	8	100%
		Pamproux	9	5	56%
		Saint-Maixent L'Ecole	602	30	5%
		Sainte-Eanne	22	6	27%
79 Deux-Sèvres	CCAVdT	Airvault	137	38	28%

1.3 Engagements (indicateurs)

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Référence : logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année n-1, parmi le parc total		Engagements en pourcentage de logements en commercialisation, en cumulés	
				De l'année n à l'année n + 2	De l'année n à l'année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du département	288	3,00%	6,0%	7,8%
79 Deux-Sèvres	CAN	117	2,51%	4,0%	4,1%
79 Deux-Sèvres	CA2B	98	4,48%	7,6%	8,9%
79 Deux-Sèvres	CCT	47	3,86%	8,9%	11,6%
79 Deux-Sèvres	CCPG	24	4,18%	10,8%	22,1%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : 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, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré.

Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année n-3 à l'année n-1	Prévision en nombre et % de logements vendus, à trois et six ans	
			De l'année n à l'année n + 2	De l'année n à l'année n + 5
79 Deux-Sèvres	Nb de logements	45	96	192
	% de vente à des locataires du parc social	62%	50%	34%
	% de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé, hors société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	-	-
	% de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	SO	SO

L'article L443-13 du CCH impose qu'au moins 50 % du produit issu des ventes de logements sociaux situés sur une commune n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L302-5 du CCH est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux sur le territoire de la commune concernée par la vente ou, avec l'accord de celle-ci et du représentant de l'Etat dans le département, sur le territoire de l'EPCI auquel la commune concernée appartient ; à défaut, ces investissements seront réalisés sur le territoire du département.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à traiter identiquement les communes concernées par des objectifs au titre de la loi SRU, qu'elles soient ou non en déficit.

Conformément à l'article L443-13 du CCH, Deux-Sèvres Habitat transmettra chaque année au représentant de l'Etat dans le département la répartition communale des ventes de logements sociaux réalisées sur les communes n'ayant pas atteint le taux de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU, le produit de ces ventes ainsi que le montant des sommes réinvesties. Le représentant de l'Etat dans la région assurera la synthèse de ces éléments, en informera le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et mettra à la disposition de chaque commune et EPCI concernés les informations les concernant.

Afin de parer à toute difficulté, après un an de commercialisation infructueuse, les biens seront confiés à une agence immobilière afin que cette dernière prenne le relai auprès du grand public.

Afin d'éviter toute immobilisation d'un bien en cas d'absence d'acquéreur potentiel, ce dernier sera remis en location après un délai de six mois de commercialisation par l'agence ci-dessus citée.

1.4 Conditions de réussite

La part de logements vendus aux locataires est totalement dépendante de la solvabilité des ménages occupants et de leur volonté d'acquérir les logements proposés à la vente.

La principale condition reste la capacité des établissements bancaires à se mobiliser pour soutenir les projets des futurs accédants.

La réalisation de cet objectif est également tributaire du taux de rotation sur le parc immobilier proposé à la vente. En effet, en dehors de l'acquisition réalisée par le locataire occupant, le bien est généralement vendu s'il devient vacant. Deux-Sèvres Habitat a constaté des durées d'occupation relativement longues sur les quartiers inscrits au plan de vente.

III - La politique d'occupation sociale

Deux-Sèvres Habitat, en sa qualité d'OPH, s'est vu confier par le législateur la mise en œuvre d'une mission d'intérêt général exprimé à l'article L411-2 du CCH dans la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat dans les villes et les quartiers.

Cette mission est exercée par les Commissions d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation de Logements (CALEOL), souveraines en matière d'attribution.

1.1 État des lieux

La politique commerciale mise en œuvre par Deux-Sèvres Habitat permet à ce jour de maintenir le taux de vacance dans des proportions acceptables :

- 4,81 % en 2018,
- 3,66 % en 2019,
- 3,35 % en 2020.

Si la détente du marché se traduit par un accès relativement aisé des demandeurs aux logements proposés par DSH (délais courts), il est à noter un taux de refus élevé (augmentation du niveau d'exigence) révélateur de la persistance d'une image dégradée du parc social, notamment en QPV, lequel peine à attirer les classes moyennes.

Ce contexte implique des enjeux importants en matière de peuplement, de mixité sociale et d'équilibre social des territoires.

En termes de biens recherchés :

- le type de bien recherché reste similaire d'une année à l'autre, avec une prépondérance pour la recherche de logements individuels de type 3, proches des villes attractives, vectrices d'emplois et services.
- les secteurs de la CAN et de la CA2B sont les plus sollicités, et la demande reste très pauvre sur la CC du Haut Val de Sèvre.

En termes de catégories de ménages :

- la tranche d'âge la plus représentée dans les demandeurs est celle des 26 à 35 ans.
- la nature des ménages en demande de logement social est à 75% composée de personnes seules (dont 43% sans enfants) ; cette composition familiale concorde avec la demande en T2-T3, très présente dans le fichier départemental.
- 42% des demandeurs sont en activité professionnelle ; 30% des personnes se déclarent sans activité.
- 74% des ménages sont éligibles au PLAI ; 57% des demandeurs ont des ressources inférieures à 40% du plafond PLUS.

Il est à noter que l'offre de logements attribuables ne correspond structurellement pas à la demande exprimée, notamment en matière de typologie.

Sur l'ensemble des demandes, au 31/12/19, 1042 dossiers répondent aux critères du premier quartile, soit 20.5% des demandes actives. Les seuils du 1er quartile, par ailleurs établis sur le stock de demandeurs, sont donc trop relatifs, très bas, et bien en-dessous du seuil de pauvreté. En l'occurrence, des ménages bénéficiant des prestations sociales ou ayant un emploi précaire peuvent le dépasser.

L'objectif est donc difficile à atteindre pour DSH, notamment du fait de la composition du parc (1/3 du parc en QPV).

Les loyers des logements hors QPV sont également plus élevés (5,24 € / m² en moyenne contre 4,58 € / m² en moyenne en QPV) avec un éloignement certain des commerces et services de proximité.

Enfin, dans le cadre de la convention de réservation de logements au bénéfice de l'Etat, 30% des attributions doivent relever du contingent préfectoral (25% pour les ménages défavorisés, 5% pour les fonctionnaires d'Etat).

La convention cadre de réservation préfectorale prévoit également de prioriser les personnes bénéficiaires de la protection internationale ainsi que les personnes sorties de structures d'hébergement.

Pour ce qui relève de l'hébergement et de l'accès au logement, 169 logements sont loués par le biais de baux associatifs avec différentes structures dont six mènent des actions d'accompagnement liées au logement : l'Escale la Colline (43 baux), France Terre d'Asile, un Toit en Gâtine, Audacia, l'Escale Atlantique, Pass'Haj.

1.2 Orientations stratégiques

La question de la mixité sociale relève d'une réflexion collective désormais pilotée par les intercommunalités. La coopération des acteurs locaux constitue le principal levier de l'efficacité des procédures d'attribution tout en les mettant au service d'objectifs partagés.

Depuis la loi ELAN, les objectifs sont ainsi définis par EPCI :

- attribution de 25% des logements aux ménages du 1er quartile hors QPV,
- proposition de 50 % des logements aux ménages hors 1er quartile en QPV.

Les EPCI concernés par ces objectifs sont :

- la CA du Bocage Bressuirais,
- la CA du Niortais,
- la CC de Parthenay-Gâtine,
- la CC du Thouarsais.

Le montant du premier quartile est fixé annuellement pour chaque EPCI par arrêté ministériel.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à répondre aux orientations stratégiques définies dans le cadre des Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA) et élaborées par les Conférences Intercommunales du Logement (CIL) qui définissent un engagement annuel quantifié d'attributions suivies de baux signés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville à des ménages appartenant aux 1^{ers} quartiles de ressources des demandeurs les plus pauvres (niveaux fixés annuellement par arrêté ministériel sur chaque EPCI) ou à des personnes relogées dans le cadre du renouvellement urbain.

Par ailleurs, l'article L. 441-1 du CCH unifie les critères de priorité qui sont pris en compte dans tous les documents programmatiques et contractuels encadrant la politique d'attributions (CIA, PDALHPD, conventions de réservation, etc.).

Différentes mesures de la loi ELAN concernant la demande et les attributions de logements sociaux s'inscrivent dans le prolongement de la réforme initiée par la loi ALUR (2014) et complétée par la loi Egalité et Citoyenneté (2017). Pour rappel, les grands objectifs de cette réforme portent d'une part sur la transparence et l'équité de traitement des demandes de logement social, et d'autre part sur l'accès au logement social des ménages les plus en difficultés et la mixité sociale.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à mettre en œuvre (1) et à accompagner (2) les dispositions réglementaires suivantes :

- (1) objectifs d'attributions aux demandeurs du 1er quartile hors QPV fixés à 25%,
- (1) passage à la gestion en flux des contingents de réservation des logements,
- (2) généralisation de la cotation de la demande de logement social dans le cadre des PPGDID (dont les principes et les modalités sont précisés par le décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019).

La Politique Attributions de Deux-Sèvres Habitat, adoptée par son Conseil d'Administration en date du 30 septembre 2020, précise ainsi que les objectifs tiennent compte :

- du cadre réglementaire,
- des orientations des Conférences Intercommunales du Logement,
- des engagements partenariaux,

mais également :

- de l'évolution de la demande,
- de l'occupation sociale et de l'attractivité résidentielle des groupes immobiliers,
- de l'enjeu de préserver ou d'améliorer l'équilibre de peuplement des territoires quelle que soit l'échelle considérée (quartiers, communes, intercommunalités).

1.3 Engagements (indicateurs)

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-cinquième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.								
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/ Non)	Engagements annuels, en %					
			Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du Département	Oui/non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CAN	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CA2B	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CCT	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CCPG	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Lorsqu'ils sont renseignés (20% d'absence de réponse en moyenne), les motifs de refus sont principalement liés à l'environnement urbain (20%) ou à un motif familial (10% sans qu'il ne soit possible de le préciser). Les autres motifs sont variés et peu significatifs.

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

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

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Zone	Engagements annuels, en %					
			Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du Département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CAN	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CA2B	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CCT	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
79 Deux-Sèvres	CCPG	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

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.

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année n-3 à l'année n-1, parmi le nombre total des attributions		Engagements annuels, en pourcentage					
					Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du département	Total	2	0.20 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Hors QPV	2	0.20 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
79 Deux-Sèvres	CAN	Total	2	0.40 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Hors QPV	2	0.40 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
79 Deux-Sèvres	CA2B	Total	0	0 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Hors QPV	0	0 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
79 Deux-Sèvres	CCT	Total	0	0 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Hors QPV	0	0 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
79 Deux-Sèvres	CCPG	Total	0	0 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS
		Hors QPV	0	0 %	NS	NS	NS	NS	NS	NS

Le respect de l'indicateur PS3 reste indépendant de la volonté de Deux-Sèvres Habitat qui s'engage à soumettre aux CALEOL l'examen de candidatures uniques dès lors que la commission de médiation l'en aura informé, sous réserve de disposer, au sein de son patrimoine, d'un logement adapté à la situation du demandeur.

L'absence de dossiers soumis les années précédentes ne peut pas permettre à Deux-Sèvres Habitat de s'engager de manière cohérente sur des pourcentages de réalisation.

Concernant le Service Intégré d'Accueil et d'Orientation, placé sous la responsabilité du centre hospitalier de Niort qui coordonne la prise en charge des usagers en difficultés sociales, le partenariat est entretenu par l'Etat au travers des associations habilitées à mener les mesures d'accompagnement liées au logement.

Ainsi, le travail collaboratif se poursuivra avec les structures associatives en charge de l'hébergement. L'accompagnement sera global (budgétaire, social, santé, professionnel, judiciaire, etc.) avec une intégration dans le nouvel environnement (logement, voisinage, quartier). La finalité est l'accès au logement autonome via le glissement du bail.

L'insertion par le logement nécessite en effet un étayage collaboratif par les différents acteurs sociaux afin d'accompagner des foyers - aux itinéraires parfois complexes - dans l'accès au logement, d'y favoriser leur insertion, mais également de concilier les multiples enjeux liés à la vie des quartiers, notamment l'égalité des chances et la mixité sociale.

Aussi, Deux-Sèvres Habitat favorisera le développement de baux associatifs en faveur des Intermédiations Locatives ou de places en structures d'hébergement.

1.4 Conditions de réussite

Les objectifs d'attribution devront être partagés avec les collectivités.

En effet, si DSH peut s'engager à mettre en œuvre les dispositifs ci-dessus mentionnés, les conditions de l'atteinte des objectifs sont largement dépendantes de facteurs extérieurs et difficilement maîtrisables, à savoir notamment :

- la situation économique et sociale du territoire, mais également la capacité des territoires à accueillir les ménages prioritaires et relevant du premier quartile,
- l'implication quantitative et qualitative de l'ensemble des acteurs de la politique du logement dans l'atteinte des objectifs de mixité sociale, notamment les conditions d'accueil des ménages en besoin d'insertion sociale (services publics, transports, accompagnement social...),
- la signature et la mise en œuvre des contrats de ville et une volonté de pérennisation des dispositifs de GUP,
- la mise en place d'une politique commerciale en faveur du logement social à travers les PLH, les CIA et les PPGDLSID,
- les taux de réservation du patrimoine et donc le partage des objectifs avec tous les réservataires, ainsi que le taux de réservation des ensembles hors QPV afin d'identifier les marges de manœuvre pour loger les ménages du premier quartile,
- la qualité de la demande enregistrée et l'équilibre social des résidences situées hors QPV ou proches des quartiers prioritaires,
- le renforcement de l'attractivité des QPV pour les ménages moins modestes, afin de permettre un équilibre au sein des résidences situées dans ces secteurs,
- le maintien de la solvabilité des ménages les plus modestes (pour ne pas les mettre en difficulté, les attributions à ces ménages en dehors des QPV dépendront aussi de la solvabilisation par l'APL et d'un taux d'effort acceptable),
- la publication de l'arrêté ministériel annuel fixant le seuil de ressources des demandeurs de logement social du premier quartile à une date permettant une mise en œuvre opérante.

Enfin, le choix individuel des ménages déterminera l'atteinte des objectifs dans leur accord ou leur refus des propositions de logement qui leur seront faites.

IV - La politique de qualité de service

Deux-Sèvres Habitat, en sa qualité d'OPH, s'est vu confier par le législateur la mise en œuvre d'un service d'intérêt général exprimé à l'article L411-2 du CCH à savoir le logement des personnes de ressources modestes par l'acquisition, la construction, l'amélioration, la gestion, l'attribution et la cession de logements locatifs à loyer plafonné par des personnes à revenus plafonnés.

1.1 État des lieux

L'état des lieux de la qualité de service de Deux-Sèvres Habitat s'analyse à travers la description du service rendu aux locataires tel qu'énoncé dans les études du PSP, conformément à l'article R445-3 du CCH ; son appréciation prend en compte la localisation et l'environnement de l'ensemble immobilier, la qualité de la construction et des prestations techniques.

Ainsi, sur la totalité du parc proposé à la location, 90% du patrimoine est qualifié de bien situé, bien conçu, en bon état.

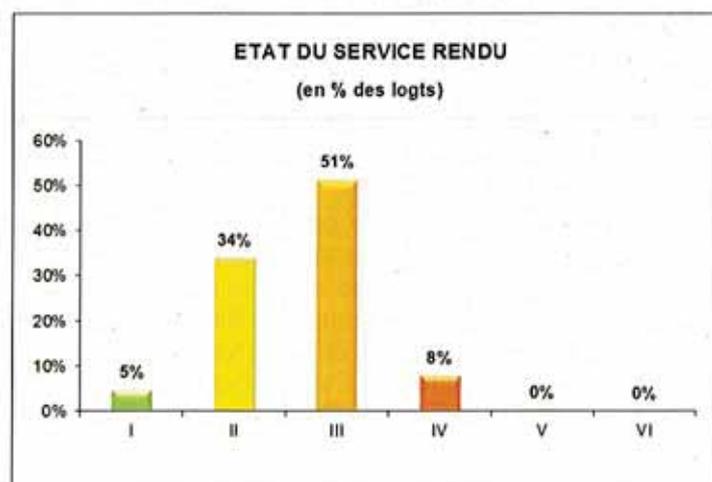
Ce constat induit de la part de DSH la possibilité d'offrir un service de manière quasiment identique à chaque locataire.

Les rares logements dont la qualité est considérée comme moins élevée relèvent de diverses problématiques très souvent liées à des facteurs indépendants de DSH : habitat individuel sur des marchés peu porteurs ou logements dont la conception d'origine est dépassée (notamment acquisitions-améliorations des années 1980).

Le taux global de vacance de DSH restant particulièrement bas, il ne peut constituer à lui seul un facteur permettant une appréciation du service rendu.

L'état du service rendu est jugé satisfaisant (cotation attractivité du PSP) :

- 90% du parc se situent dans les familles I, II, et III
 - o 5% dans la famille la plus attractive I
 - o 34% du parc classé en II et 51% en III
- 8% du parc en IV et 8 bâtiments (représentant 19 logements) sont en catégorie V.



ETAT DU SERVICE RENDU	Nb bât.	Nb logts	% logts
I	38	448	5%
II	330	3274	34%
III	535	4943	51%
IV	109	756	8%
V	8	19	0%
VI	0	0	0%
NR	14	192	2%
TOTAL	1034	9632	100%

Régulièrement ouvertes au public, quatre agences et/ou points d'accueil œuvrent pour améliorer la qualité du service rendu et favorisent le lien social quotidien avec les locataires sur ces territoires.

Ces agences sont implantées sur les secteurs de :

- Niort,
- Bressuire / Cerizay,
- Thouars,
- Parthenay / Saint-Maixent l'Ecole.

Les compétences sont pluridisciplinaires.

- accueil physique des locataires et du public,
- traitement de l'entrée dans les lieux après attribution,
- gestion locative (vie du bail),
- accompagnement social,
- médiation,
- réunions des locataires et habitants pour traiter collectivement certains dysfonctionnements relatifs au « vivre ensemble »,
- propreté et qualité du nettoyage des parties communes à travers un management des équipes de proximité (employés d'immeubles, gardiens, prestataires),
- entretien des espaces verts (régie interne ou prestataire),
- traitement des réclamations et des bons de travaux aux entreprises,
- location de garages / parkings / stationnements,
- visites techniques et surveillance des ensembles immobiliers.

Une astreinte est organisée les week-ends, la nuit et les jours fériés pour assurer une continuité de service en cas d'urgence ou d'évènements graves pouvant survenir sur le patrimoine.

Une communication externe permet également d'informer les différents publics (locataires, demandeurs de logements, partenaires, grand public). Cette communication prend la forme :

- d'un journal d'information des locataires « DSH Actu » qui permet d'informer les locataires sur des aspects pratiques liés à la vie du logement et de son environnement, mais également de fournir des conseils utiles et des informations touchant à la vie quotidienne.
- d'un site internet, support de communication institutionnel majeur, propose une information détaillée et pratique sur le logement, une actualité régulière, les offres de biens à la location ou à la vente, une interactivité (formulaires, documents téléchargeables) et un extranet permettant aux locataires d'effectuer leurs démarches (consulter les avis d'échéance, payer les loyers en ligne, déposer une réclamation, remettre un document, effectuer une mise à jour du dossier, etc.).

En termes de rotation, 1080 départs ont été traités au cours de l'année 2019. Il est à noter que le nombre annuel de préavis diminue chaque année depuis 4 ans. Le taux de rotation de DSH est de 11.23% :

- 10,42% sur le territoire de la CAN,
- 11,29% sur le territoire de la CA2B,
- 12,03% sur le territoire de la CCT,
- 13,27% sur le territoire de Parthenay/Saint-Maixent l'Ecole.

L'entrée dans les lieux, l'accompagnement des locataires et la communication

L'entrée dans les lieux des nouveaux locataires est un enjeu important car cette étape marque le point de départ de la relation locative entre un ménage et Deux-Sèvres Habitat. La signature du bail est formalisée par un rendez-vous physique entre le signataire du bail et un conseiller de DSH.

Ce rendez-vous est l'occasion de relire les clauses du bail afin de parfaire l'information du nouvel entrant. Les droits et obligations des parties sont rappelés et explicités pour éviter les problèmes ou incompréhensions futures qu'une méconnaissance des dispositions du bail pourrait engendrer.

Une mission d'accompagnement social permet de vérifier que l'ensemble des droits aux aides sont ouverts pour le ménage et, au besoin, d'engager des démarches pour inscrire ce dernier dans un dispositif qui n'aurait pas été ciblé en amont de la signature du bail.

Les éventuelles fragilités peuvent ainsi être détectées afin de mettre en place un accompagnement spécifique pour que l'entrée du ménage dans son nouveau logement n'engendre pas de difficulté.

Un rappel sur les dates et modes de paiement des loyers est réalisé en promouvant le paiement par prélèvement automatique à une date choisie par le locataire. Les avantages de ce mode de paiement simple et sécurisé sont explicités aux ménages.

Dans le cadre du label Quali'HLM obtenu par Deux-Sèvres Habitat, une plateforme d'enquêtes de satisfaction a été déployée mi-2020. Adressées par mail ou SMS, ces enquêtes visent à mieux évaluer l'avis des locataires ayant récemment emménagé pour améliorer la qualité du service rendu pour ce qui relève de l'entrée dans les lieux des nouveaux locataires.

Enfin, lorsqu'un incident de paiement se produit lors du paiement du premier mois de loyer, une visite de courtoisie est effectuée auprès du locataire pour échanger sur les causes de l'incident de paiement et les moyens d'y remédier.

La satisfaction des locataires

➤ Le résultat de l'enquête triennale

Deux-Sèvres Habitat poursuit une dynamique d'amélioration continue à travers le label Quali'HLM où le client (locataire) est au cœur de la démarche, avec la volonté de mobiliser l'ensemble du personnel autour de la définition d'une stratégie commune d'accompagnement des locataires de manière à répondre à leurs besoins.

Cette volonté a été affirmée dans la nouvelle organisation mise en place en 2019, laquelle crée un poste de Directeur Stratégique de la Clientèle et de la Qualité de Service permettant de piloter de manière transversale les actions mises en œuvre au sein de l'organisme.

Deux-Sèvres Habitat a lancé sa dernière enquête de satisfaction triennale par le biais d'un groupement de commande dont l'UR-HLM Nouvelle Aquitaine était coordinatrice.

La société Effitel a été retenue pour mesurer la satisfaction des locataires et a réalisé son enquête auprès d'un échantillon représentatif de 1818 locataires. Les ménages ont été interrogés par téléphone sur différents sujets dont leur logement, les parties communes, les équipements, l'accueil, le traitement des demandes.

L'enquête a été menée du 18 janvier au 6 février 2021 ; les résultats ont été restitués à Deux-Sèvres Habitat lors d'une réunion le 30 mars 2021. Le rapport de présentation est joint en annexe.

La satisfaction globale de Deux-Sèvres Habitat est de 85,7% en 2021.
Par comparaison, la moyenne des bailleurs de Nouvelle Aquitaine se situe à 85,1%.

De nombreux points positifs sont soulignés, notamment l'environnement des quartiers et des résidences dans lesquels vivent les locataires, mais aussi les services apportés par le bailleur (jusqu'à 89% pour ce qui relève des conditions d'entrée dans le logement).

La gestion des réclamations reste le point de vigilance souligné par Effitel alors même que la satisfaction est en forte hausse par rapport à 2017 (plus de 10 points d'amélioration).

Ce résultat est cohérent avec celui du diagnostic Habitat Qualité de Services (HQS) mené en 2020.

➤ Le traitement des réclamations

Au sein de la Direction de la Clientèle et de la Qualité de Service, un pôle chargé de la saisie et du traitement des réclamations a été créé à l'occasion de la fusion pour optimiser le traitement et la traçabilité des réclamations, avec pour objectifs :

- une plus grande réactivité quant à la prise en charge de la réclamation,
- la prise des réclamations pour tous les secteurs et leur centralisation, éventuellement réorientées vers les agences selon leur complexité,
- l'émission des bons de travaux associés aux réclamations.

Pour ce faire, un numéro unique, récemment mis en place, permet de centraliser les appels et d'orienter au plus vite le locataire.

Ainsi, Deux-Sèvres Habitat propose une offre de services permettant d'accompagner l'ensemble de ses locataires durant la vie du bail.

➤ La propreté des espaces extérieurs et l'entretien des parties communes

S'agissant de l'entretien des parties communes, l'enquête 2017 indiquait que 80 % des locataires était satisfaits de la propreté.

Cependant, Deux-Sèvres Habitat fait face à un problème grandissant de dépôts sauvages d'ordures ménagères mais surtout d'encombrants déposés sur son patrimoine et en particulier dans les QPV.

Par conséquent, l'Office a décidé de renforcer les missions d'une équipe de trois agents dédiée plus particulièrement à l'enlèvement des encombrants et au soutien des agents de propreté en QPV.

➤ Accessibilité et maintien au logement

L'objectif de DSH, comme celui de nombreux bailleurs sociaux, est de répondre aux attentes croissantes de la société dans un contexte de vieillissement de la population même si ce dernier n'est pas constaté sur le parc.

Si les logements produits depuis 2007 répondent aux règles d'accessibilité, il convient prioritairement de se préoccuper de l'accessibilité du parc existant qui constitue un objectif majeur de maintien dans les lieux et donc, de fait, de lutte contre la vacance.

La démarche de qualité de service

Deux-Sèvres Habitat est engagé dans la démarche de labellisation Quali'HLM.

Les services sont structurés autour de trois directions stratégiques dont l'une est spécifiquement dédiée à la relation clientèle et à la qualité de service. Elle regroupe un pôle réclamations, un pôle entretien courant et quatre agences de proximité chargées de la relation client au quotidien.

Cette proximité territoriale est un atout que Deux-Sèvres Habitat a décidé de conforter dans sa nouvelle organisation en raison notamment de la cartographie territoriale.

Un diagnostic Habitat Qualité de Services (HQS) a été réalisé à l'échelle de l'ensemble de du patrimoine de DSH par un auditeur externe en janvier 2020. Il mentionne que DSH a pleinement conscience de sa vocation sociale, que ses actions sont orientées pour améliorer son patrimoine et la vie des locataires, mais également que l'organisation et le management concourent à cette finalité grâce un mode de management participatif et responsabilisant.

Le diagnostic permet d'évaluer 36 actions réparties en deux catégories : le management de la qualité (dispositifs d'écoute, communication, etc.) et les thématiques de l'engagement professionnel (tranquillité, traitement des demandes, etc.).

L'auditeur considère la situation satisfaisante pour 32 actions et met en exergue plusieurs points perfectibles, en particulier :

- l'objectivité de la qualité du service rendu,
- la sensibilité des équipes au traitement des attentes des locataires.

Les constats relevés lors du diagnostic Habitat Qualité Service (HQS) sont classés en 4 catégories ; le tableau de synthèse est joint en annexe.

Les engagements au titre de la qualité de service et figurant au sein de la présente convention s'appuient en partie sur ce diagnostic.

L'action sur les QPV et les « situations complexes »

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a déterminé le cadre des contrats de ville 2015-2020. Ceux-ci ont été prorogés en 2019 jusqu'au 31 décembre 2022.

Cinq Quartiers prioritaires au titre de la Politique de la Ville sont ainsi définis sur le territoire des Deux-Sèvres, représentant 3 274 logements pour DSH :

- Trois quartiers prioritaires sur le territoire de CAN :
 - o Le Clou Bouchet (1436 logements),
 - o La Tour Chabot Gavacherie (655 logements),
 - o Le Pontreau et la Colline St André (255 logements),
- Un quartier prioritaire sur le territoire de la CCT :
 - o Les Capucins (478 logements),
- Un quartier prioritaire sur le territoire de la CA2B :
 - o Valette (360 logements).

A l'échelle de Deux-Sèvres Habitat, si les problématiques rencontrées dans ces quartiers peuvent être différentes, les attentes d'une grande majorité de nos locataires et de leurs représentants sont similaires :

- un entretien de qualité des parties communes d'immeubles,
- une écoute de la part du bailleur en cas de problème rencontré au cours de l'occupation de leur logement,
- une participation des habitants à la co-construction des modes de vie et usages du quartier,
- une écoute du bailleur et des autres partenaires pour ce qui relève de la tranquillité et de la sécurité des quartiers.

Il est à noter que, depuis quatre ans, DSH assiste à une croissance exponentielle du trafic de stupéfiants sur l'ensemble du patrimoine situé en QPV.

Il a été localement nécessaire, en raison de l'implantation forte d'un trafic avec occupation des halls d'immeuble, de neutraliser à la relocation certains logements voire de condamner l'accès d'une cage d'escalier dans l'attente d'une amélioration de la situation.

Deux-Sèvres Habitat a :

- noué des liens étroits avec les services de police et de gendarmerie sur l'intégralité de son patrimoine deux-sévrien, contractualisés dans une convention locale de partenariat pour la sécurité des quartiers signée le 12 octobre 2020,
- participé aux assises territoriales de la sécurité sur les trois préfectures et sous-préfectures du département,
- sollicité autant que de besoin l'intervention de la médiation sociale des CCAS,
- participé aux diagnostics en marchant qui associent habitants, techniciens et élus pour une évaluation critique de l'environnement urbain et de la qualité de vie sur les quartiers,
- participé activement à toutes les réunions de Gestion Urbaine de Proximité (GUP) en tant que membre du comité de coordination afin de faire circuler et de partager au maximum les informations relatives à la sécurité et à la tranquillité sur son patrimoine.

Deux-Sèvres Habitat apporte ainsi son aide aux partenaires institutionnels pour chercher à endiguer ces problèmes sociétaux.

Il est à noter que la ville de Niort dispose d'un dispositif de GUP pleinement opérationnel.

Le principe de mise en place d'un dispositif de GUP sur le QPV des Capucins a été acté dans le cadre du Protocole d'Engagements Renforcés et Réciproques (PERR) 2020-2022 du contrat de ville conclu par l'Etat avec la Communauté de Communes du Thouarsais (fiche action 3.1) ; la démarche a été lancée en janvier 2021.

Le PERR 2019-2022 annexé au contrat de ville du QPV Valette à Bressuire prévoit quant à lui la mise en place d'une cellule de veille sans pour autant formaliser de dispositif GUP ; le travail reste en cours entre les différents partenaires.

Des conseils citoyens ont été créés et ont pour mission d'être des lieux d'échanges et d'assurer la représentation des habitants dans toutes les instances du contrat de ville :

- un conseil citoyen pour le quartier « Pontreau/Colline Saint André » à Niort,
- un conseil citoyen commun pour les quartiers « Clou Bouchet et Tour Chabot-Gavacherie » à Niort,
- un conseil citoyen pour le quartier « Valette » à Bressuire,
- un conseil citoyen pour le quartier « Capucins » à Thouars.

Ils ont pour rôle principal de formuler des avis sur les projets qui sont conduits dans le périmètre du « quartier vécu » des QPV. Deux-Sèvres Habitat, bien que n'étant pas membre de ces conseils citoyens, participe régulièrement aux différentes réunions à titre consultatif.

La concertation locative

Un Plan de Concertation Locative (PCL) validé par le Conseil d'Administration est en place depuis le 23 octobre 2019. Les associations de locataires (CNL, CSF, CLCV et AFOC) en sont signataires.

La qualité de l'habitat et son amélioration, les embellissements et le respect du cadre de vie, s'appuient sur un partenariat et des relations contractuelles constructives impliquant nécessairement la participation des associations de locataires dans la vie quotidienne des quartiers, lotissements ou immeubles ; il s'agit de coproduire le cadre de vie et le lien social.

Le Plan de Concertation Locative a pour objet d'identifier les thèmes, les modalités de fonctionnement et les moyens de la concertation à partir des orientations stratégiques de Deux-Sèvres Habitat. Il s'inscrit dans une dynamique engagée de communication avec les associations de locataires ; il s'applique à l'ensemble des logements locatifs sociaux composant le patrimoine immobilier de Deux-Sèvres Habitat, à l'exclusion :

- de ceux gérés pour le compte de collectivités locales qui peuvent être déjà rattachés à d'autres instances de concertation,
- des foyers et des résidences sociales.

Afin de mettre en œuvre le dispositif de concertation, il a été institué un Conseil de Concertation Locative (CCL) unique pour l'ensemble du patrimoine de Deux-Sèvres Habitat. Conformément aux dispositions réglementaires, Les thèmes de la concertation au sein du CCL sont larges :

- la gestion de l'immeuble ou des ensembles immobiliers concernés.
- les projets d'amélioration ou de démolition et plus généralement toutes mesures touchant aux conditions d'habitat et du cadre de vie des habitants.

La lutte contre les impayés et la maîtrise des charges

La situation globale en matière d'impayés reste fragile au sein de l'Office et les conséquences de la crise sanitaire Covid-19 ne permettent pas d'entrevoir d'amélioration à court et moyen terme dans ce domaine.

Deux-Sèvres Habitat s'attache à accompagner au mieux les ménages rencontrant des difficultés dans le paiement de leur loyer, avec pour mission de détecter le plus en amont possible les situations fragiles. Les ménages sont ainsi suivis dès leur entrée dans leur logement afin de vérifier que leur accès aux différentes aides (droits APL) et aux dispositifs d'accompagnement dont ils peuvent bénéficier sont mis en œuvre.

Lorsqu'une situation d'impayé se produit, Deux-Sèvres Habitat cherche à établir un contact avec le ménage pour tenter de résoudre, en concertation avec les personnes concernées, les difficultés rencontrées.

DSH n'engage de procédure contentieuse permettant d'aboutir à la résiliation du bail voire, de manière exceptionnelle, à l'expulsion que lorsque toutes les autres démarches n'ont pas permis de régulariser la situation du locataire.

La gestion des charges locatives récupérables est quant à elle un enjeu primordial pour DSH dans la mesure où ces dernières représentent en moyenne 15 % des sommes réclamées aux locataires. Deux-Sèvres Habitat accorde donc une grande importance à la maîtrise de ce poste, et cherche à limiter le poids global de ces dépenses dans les budgets souvent modestes des ménages logés.

Pour ce qui relève des régularisations de charges, DSH se conforme aux dispositions du décret n°82-955 du 9 novembre 1982 pris en application de l'article L442-3 du CCH et fixant la liste des charges récupérables.

Les charges récupérables sont scindées en deux grands groupes :

- les charges de chauffage (régularisation 1 fois par an, en fin d'année)
- les autres charges (eau et électricité des communs, nettoyage des parties communes, TEOM, contrats d'entretien récupérables, etc...) généralement régularisées au mois d'avril N+1.

1.2 Orientations stratégiques

Ces orientations s'appuient à la fois sur les objectifs souhaités par l'organisme et sur les préconisations du rapport d'audit Quali'HLM.

L'accueil et la communication avec les habitants

Deux-Sèvres Habitat s'engage à maintenir l'accessibilité de l'Office à travers ses agences.

Par ailleurs, DSH maintiendra son service d'astreinte les week-ends, la nuit et les jours fériés pour assurer une continuité de service en cas d'urgence ou d'événements graves pouvant survenir sur le patrimoine.

Deux-Sèvres Habitat s'engage également à :

- modifier et simplifier l'accès téléphonique,
- développer tous les outils, notamment informatiques, permettant un meilleur traitement de la réclamation.

La satisfaction des locataires

➤ La labellisation QualiHLM

Des Plans d'Action d'Amélioration (PAA) ont été définis et intègrent plusieurs préconisations d'amélioration liés à l'audit réalisé ; ils sont annexés à la présente CUS.

1. PAA n°1 : mise en place de dispositifs d'écoute afin de cibler les besoins des locataires et d'adapter les actions pour mieux répondre à leurs attentes,
2. PAA n°2 : formalisation d'une politique qualité de service à travers la définition d'indicateurs et d'objectifs de résultat valorisés, permettant d'identifier et de cibler des axes d'amélioration,

L'objectif majeur de ces deux plans d'actions est de gagner en réactivité pour ne pas se contenter d'attendre les résultats de l'enquête de satisfaction menée tous les trois ans auprès des locataires et de déceler d'éventuels points d'amélioration. Il s'agit de mettre en œuvre des outils de pilotage pour le suivi de l'activité et notamment celui de la qualité de service, en prenant en compte les attentes et les besoins des locataires au quotidien. Ainsi, la mise en place de ces outils de pilotage devra permettre d'engager rapidement les actions correctives.

3. PAA n°3 : créer un dispositif de contrôle organisé et formalisé traçant les interventions dans un souci de bon entretien du parc existant.
4. PAA n°4 : mettre en place un système de pilotage des Demandes d'Intervention Technique (DIT) afin d'optimiser et réduire les délais de traitement, en garantissant une communication de qualité auprès des locataires et le partage des informations entre les différents acteurs.
5. PAA n°5 : mettre en place un système de contrôle des interventions afin de garantir la bonne réalisation des travaux réalisés et indirectement la maîtrise de la dépense.

Ces cinq grandes orientations doivent permettre :

- de limiter le temps d'attente entre la confirmation d'un diagnostic et le lancement d'un bon de commande,
- d'informer le locataire sur la prise en charge et l'état d'avancement de sa demande,
- de rationaliser l'utilisation de l'appliquet informatique pour classer les demandes en fonction de l'urgence et informer le locataire sur le statut de sa demande,
- de définir un mode de pilotage des DIT,
- de renforcer le contrôle de la conformité des interventions, adapté aux enjeux et aux moyens,
- de renforcer la communication lors des travaux de réhabilitations ou dans le cadre de la gestion de sinistres.

La liste des Plans d'Actions et d'Amélioration a été présentée aux élus représentants les locataires le 11 mars 2020.

Un bilan de l'avancée de ces plans d'actions et d'améliorations sera régulièrement partagé avec les représentants des locataires.

➤ Le traitement des réclamations

Les PAA n°4 et 5 relèvent du traitement des Demandes d'Interventions Techniques et leur objectif, à travers la définition des délais de traitement et d'intervention, est de développer et de piloter un suivi des demandes en cours, afin de pouvoir répondre efficacement aux demandes des locataires.

Les orientations stratégiques prises par DSH permettront de simplifier, pour le locataire, les démarches liées au traitement de leur réclamation :

- mise en place de scénarios téléphoniques simplifiés,
- mise en place, après validation d'une période de test, d'une solution informatique dans chaque logement permettant la saisie directe de la demande.

➤ La propreté des espaces extérieurs et l'entretien des parties communes

Tout en maintenant le niveau des charges locatives récupérables, DSH a pour objectif de renforcer le contrôle de la propreté des parties communes et du dépôt des encombrants, de le formaliser, et d'expérimenter également le contrôle de la propreté avec les locataires, notamment lorsqu'elle est confiée à un prestataire extérieur.

➤ Accessibilité et maintien au logement

DSH répond favorablement à l'ensemble des demandes d'adaptation qui lui sont soumises. Sauf évolution du contexte national (dont dégrèvement de TFPB), cette stratégie sera poursuivie sans condition afin de proposer des solutions permettant aux personnes âgées de rester dans leur logement le plus longtemps possible et dans les meilleures conditions de confort et de sécurité.

Il est à noter que 90% des demandes formulées par les locataires concernent le remplacement d'une baignoire par un bac à douche.

L'action sur les QPV et les « situations complexes »

Les stratégies mises en œuvre pour ce qui concerne ces Quartiers Particulièrement Vulnérables s'articulent autour d'engagements pris au titre des contrats de ville, impliquant logiquement la mise en œuvre d'un abattement de TFPB.

Les situations sont identifiées et prises en considération par DSH.
Des actions ou des études sont déjà en place et pilotées en partenariat avec les acteurs publics locaux et institutionnels. Il existe des fiches actions par situation.

Les sites les plus délicats en termes de gestion de proximité et qualifiés comme « situations complexes » de non qualité sont :

- le quartier Valette à Bressuire, dont les logements sont occupés par des familles avec des modes de vie spécifiques. L'objectif est de déployer une véritable gestion urbaine partenariale sur ce territoire, en lien avec les collectivités et les partenaires institutionnels ; il est en effet vain de penser régler les problématiques sociales par le seul biais d'interventions techniques.
- les quartiers du Clou Bouchet, de la Tour Chabot, de la Gavacherie et du Pontreau à Niort, qui souffrent de la présence de trafiquants de stupéfiants et d'incivilités récurrentes. L'Office bénéficie sur ces sujets de l'appui de la Ville de Niort, à travers notamment une gestion urbaine de proximité et des institutions judiciaires pour gérer au mieux ces situations. Sur ces territoires, l'objectif est de maintenir et de consolider le partenariat local dans le cadre de la GUP. Une stratégie complémentaire consiste à y renforcer la présence de gardiens d'immeubles, chargés de l'entretien et de la veille technique sur le bâti mais également des visites post-emménagement chez les nouveaux locataires. Ils assurent à tour de rôle une astreinte 24/24 sur l'ensemble des QPV pour faire la liaison avec l'agence de référence en cas de désordres techniques.

La stratégie de Deux-Sèvres Habitat vise également à renforcer sans cesse le partenariat avec la police et la gendarmerie, au-delà de la signature de la convention locale, favorisant les signalements, les échanges d'informations, les dépôts de plaintes, la mise à disposition de locaux, et les interventions des autorités au sein des propriétés de DSH.

La présence de DSH lors des Conseils Locaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) restreints pourrait à ce titre favoriser les échanges d'information.

Afin d'améliorer la tranquillité résidentielle, Deux-Sèvres Habitat a par ailleurs comme objectif de renforcer l'action contre les troubles de voisinage visant à la résiliation des baux.

Enfin, en lien avec les collectivités, DSH poursuivra la mise à disposition de locaux contribuant au développement des activités destinées à la jeunesse et à la vie associative.

La concertation locative

L'objectif de l'organisme est de favoriser une concertation locative constructive, régulière et suivie dans la durée avec les associations représentatives des locataires ; celle-ci a d'ailleurs débuté en septembre 2020 sur les thèmes suivants :

- amélioration du traitement des réclamations, du cadre de vie dans certains quartiers, de la qualité de service,
- maîtrise des charges locatives,
- suivi de l'Accord Collectif du Patrimoine signé le 1^{er} décembre 2020.

Stratégiquement, pour être à l'écoute des locataires, l'objectif est de rencontrer au minimum, tous les deux mois les représentants des associations de locataires.

La lutte contre les impayés et la maîtrise des charges

Face à une situation qui reste fragile, Deux-Sèvres Habitat a mandaté le cabinet HTC afin de réaliser un diagnostic du dispositif de lutte contre les impayés existants et de proposer des pistes d'amélioration visant à renforcer l'efficacité de ses actions.

Les pistes d'amélioration couvrent les aspects liés à la redéfinition et à la réorganisation des métiers. Une révision des procédures précontentieuses et contentieuses est par ailleurs engagée, avec pour objectif de détecter et d'intervenir le plus tôt possible lorsque les ménages connaissent des situations d'impayés.

L'amélioration des outils et du pilotage et la consolidation des partenariats sont aussi développés dans la mission et le projet de réorganisation qui en découle.

Pour ce qui relève des charges locatives, Deux-Sèvres Habitat est allé au-delà de ses obligations réglementaires dans sa démarche d'individualisation, véritable levier permettant de responsabiliser les publics logés afin d'encourager une réelle maîtrise de leurs consommations (notamment de chauffage) et, en conséquence, des charges facturées.

DSH a mis en place une veille et un suivi rigoureux visant à identifier les surconsommations et à résoudre au plus vite les anomalies liées à celles-ci.

Pour ce qui est des réparations locatives éventuellement imputées aux locataires en vertu du décret n° 87-712 du 26 août 1987, elles sont principalement facturées aux locataires lors de l'état des lieux de sortie.

Par ailleurs, afin de limiter le montant des imputations locatives, DSH systématise un dispositif de visites préalables aux états des lieux, ce qui permet aux locataires d'anticiper les travaux susceptibles de leur être imputés, en effectuant eux-mêmes certaines réparations et éviter une imputation trop importante.

Les montants imputés tiennent compte de l'éventuelle vétusté du logement.

1.3 Engagements (indicateurs)

La labellisation Quali'HLM permettra à DSH, à travers les engagements pris dans les Plans d'Actions et d'Amélioration, de répondre aux exigences de la relation-client, notamment pour ce qui relève :

- du traitement des réclamations des locataires,
- de la gestion de nouvelles enquêtes en plus de l'enquête de satisfaction réglementaire,
- de la lutte contre les impayés et les troubles de voisinage.

Les engagements liés à la labellisation Quali'HLM sont annexés à la présente CUS. Chaque PAA fait ainsi l'objet d'une description des actions à mener, d'un indicateur d'avancement avec objectif de résultat, d'une échéance ; les référents y sont également mentionnés.

Pour ce qui concerne les indicateurs chiffrés, Deux-Sèvres Habitat prend les engagements suivants :

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre de l'année n-1		Engagements annuels, en pourcentage					
				Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du département	2 233	23,51%	24%	24%	24%	24%	24%	24%
79 Deux-Sèvres	CAN	1 291	27,66%	28%	28%	28%	28%	28%	28%
79 Deux-Sèvres	CA2B	486	22,18%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
79 Deux-Sèvres	CCT	129	10,58%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
79 Deux-Sèvres	CCPG	170	29,62%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

Deux-Sèvres Habitat s'engage à maintenir le nombre de logements accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), étant entendu qu'il n'est pas fait état de besoins en augmentation sur ce type de logement sur son parc.

Il est ici rappelé que DSH répond favorablement à l'ensemble des demandes d'adaptation qui lui sont soumises.

Sauf évolution du contexte national (dont dégrèvement de TFPB), cette stratégie sera poursuivie sans condition afin de proposer des solutions permettant aux personnes à mobilité réduite de rester dans leur logement le plus longtemps possible, dans les meilleures conditions de confort et de sécurité.

Il est à noter que 90% des demandes formulées par les locataires concernent le remplacement d'une baignoire par un bac à douche.

G1. Coût de gestion par logement géré, 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 géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21 en euros			Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
Au cours de l'année n-3	Au cours de l'année n-2	Au cours de l'année n-1						
1 130 €	1 072 €	1 075 €	1086 €	1097 €	1108 €	1119 €	1130 €	1141 €

Le coût de gestion par logement de Deux-Sèvres Habitat observé en 2018 se situe légèrement en-dessous du 4^{ème} décile observé à l'échelon national pour les organismes de moins 12 000 logements en 2017 (source : « Chiffres clés 2017 » du ministère du logement).

Néanmoins, la fusion intervenue au 1^{er} janvier 2019 a étendu le rayonnement de l'organisme à l'ensemble du département des Deux-Sèvres. Cela implique le déploiement d'importants moyens logistiques ainsi que le renforcement des moyens de communication.

L'ambition affichée en matière de développement de la qualité de service ne permet pas d'envisager une réduction des coûts de gestion qui risquerait de produire des résultats inverses à ceux recherchés sur ce point.

Dans ces conditions, la stratégie de Deux-Sèvres Habitat en matière d'optimisation des coûts de gestion sera de contenir ces derniers à une évolution plus ambitieuse que celle retenue par la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) dans sa « note technique relative aux hypothèses macroéconomiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales » en date du 17 juillet 2019, à savoir 1% par an (contre 2% par an pour la DHUP). La rigueur des procédures d'achats et une gestion maîtrisée de la masse salariale permettra de remplir cet objectif.

1.4 Conditions de réussite

Le cadre de vie d'un quartier, la qualité de gestion de l'environnement résidentiel immédiat (espaces verts, aménagements urbains, stationnements...) et la qualité des relations sociales et de citoyenneté, influencent la perception qu'un locataire peut avoir de la qualité du service rendu.

Sur cette thématique, la qualité des partenariats avec les acteurs locaux et les collectivités, particulièrement sur les QPV, est la clé inconditionnelle de la réussite.

Il est précisé que l'amélioration et le développement de la qualité de service - notamment en termes de maintenance du patrimoine, de tranquillité et de sécurité sur les résidences ou d'action sociale - pourraient avoir un impact significatif en termes d'augmentation du coût de gestion, non pris en compte dans la présente estimation sur la période de la CUS. Cette estimation doit donc être considérée comme une tendance, d'autant plus sur une période d'une telle durée (6 ans).

V - La politique de loyers

Deux-Sèvres Habitat se réserve la possibilité de mettre en œuvre la nouvelle politique des loyers prévue à l'article L. 445-2 du CCH.

Le cas échéant, la nouvelle politique des loyers :

- sera introduite par voie d'avenant à la présente CUS et prendra effet à compter du 1^{er} janvier de l'année qui suivra la signature dudit avenant,
- se substituera aux engagements prévus dans les conventions APL en vigueur depuis plus de six ans à compter de sa prise d'effet,
- s'appliquera aux baux conclus après son entrée en vigueur.

La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit l'application d'un barème de SLS sans dérogation ni exception à partir de 2018.

Deux-Sèvres Habitat applique les règles de droit commun en matière de SLS.

L'article 223 de Loi de Finances pour 2021 ayant prorogé jusqu'au 31 décembre 2022 le bénéfice du maintien des effets du classement en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), le patrimoine de DSH construit sur ces territoires se retrouve exclu du dispositif jusqu'au 31 décembre 2022.

Cette mesure permettra ainsi à Deux-Sèvres Habitat de maintenir un niveau de mixité sociale, tout à la fois dans les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville mais également sur les bassins d'habitat où le marché particulièrement détendu.

VI – Les logements foyers

1.1 État des lieux

Deux-Sèvres Habitat est propriétaire de 18 résidences sociales représentant 617 équivalents logements.

Résidence	Catégorie	Ville	Gestionnaire	Equivalents-logements
Village de Retraite	Foyer de personnes âgées	Saint-Aubin le Cloud	CCAS de St-Aubin Le Cloud	50
Résidence Pemange	Centre d'aide par le travail	Loretz d'Argenton	A.D.A.P.E.I	24
Résidence Gambetta	Foyer de personnes âgées	Thouars	CCAS de Thouars	72
Foyer Loti	Centre d'aide par le travail	Thouars	A.D.A.P.E.I	6
Foyer Monnet	Centre d'aide par le travail	Thouars	A.D.A.P.E.I	18
Foyer Leclerc	Centre d'aide par le travail	Parthenay	A.D.A.P.E.I	18
Foyer boulevard du 8 Mai	Centre d'aide par le travail	Thouars	A.D.A.P.E.I	16
Résidence Les Tilleuls	Foyer de personnes âgées	Mauléon	Association Résidence les Tilleuls	7
Résidence La Concorde	Centre d'aide par le travail	Bressuire	A.D.A.P.E.I	22
Résidence l'Atlantique	Foyer de Jeunes Travailleurs	Niort	L'Escalé FJT Atlantique	33
Foyer la Coudraie	Foyer de personnes âgées	Niort	EPCMS de La Coudraie	106
Résidence Champollion	Résidence pour étudiants	Niort	L'Escalé FJT Atlantique	34
Résidence Gemaine Clopeau	Résidence d'accueil	Niort	UDAF des Deux-Sèvres	21
Foyer Artimon	Foyer de personnes âgées	Niort	EPCMS les Portes du Marais	63
Les Portes du Marais	Foyer de personnes âgées	Niort	EPCMS les Portes du Marais	33
Résidence le Soleil d'Or	Foyer de personnes âgées	Saint-Maixent l'Ecole	CIAS Haut Val de Sèvre	18
Résidence Villon	Résidence pour étudiants	Niort	L'Escalé FJT Atlantique	54
Résidence des six chemins	Maison relais	Saint-Pardoux Soutiers	UDAF des Deux-Sèvres	22
				617

Ces résidences sociales ou foyers sont gérés par des Etablissements Publics Communaux Médico-Sociaux (EPCMS), CCAS, associations ou organismes spécialisés (UDAF, ADAPEI..).

Deux-Sèvres Habitat rencontre les directions et élus des structures gestionnaires au moins une fois par an. Chaque rencontre est l'occasion de rappeler les engagements réciproques précisés dans les conventions de gestion.

Les structures gestionnaires informent le bailleur de leur projet d'établissement et de leurs besoins d'équipements spécifiques, voire d'adaptabilité.

Le montant de la Participation pour Couverture des travaux de Renouvellement des Composants (PCRC) constituée par le gestionnaire est précisé chaque année par Deux-Sèvres Habitat afin de permettre à la structure de planifier ses futurs travaux de rénovation selon ses besoins.

Les contacts entre les gestionnaires et les services de Deux-Sèvres Habitat sont quotidiens, notamment dans le cadre de l'entretien courant réalisé par les entreprises sous contrat avec le bailleur. Ces dernières sont en capacité d'intervenir directement pour le compte des gestionnaires (à leur charge sur leur budget de fonctionnement), ce qui leur garantit une qualité avérée de l'intervention et un gain de réactivité.

Les réunions annuelles sont également l'occasion d'évoquer les éventuelles difficultés de gestion rencontrées par les structures selon les publics accueillis (jeunes, personnes âgées, publics fragilisés ou handicapés). Deux-Sèvres Habitat y porte une grande attention, notamment pour anticiper d'éventuelles difficultés quant au paiement de la redevance.

Pour certaines structures, notamment les foyers pour personnes âgées et résidences jeunes, Deux-Sèvres Habitat propose un service d'astreinte 24h sur 24 en cas de dysfonctionnement d'équipements tels que le chauffage, la production de chaude, la plomberie ou l'électricité.

Selon la volonté politique des Conseils d'Administration de ces structures gestionnaires, des études financières peuvent être engagées par Deux-Sèvres Habitat en vue de proposer une vente du bien.

1.2 Orientations stratégiques

Deux-Sèvres Habitat privilégiera les interventions suivantes sur ces patrimoines :

1. respect des obligations réglementaires reprises dans les conventions de gestion en matière d'investissement,
2. vente au gestionnaire à sa demande.

Cependant, DSH accompagnera les besoins des gestionnaires en matière de résidence sociale dans les projets qu'ils souhaiteront porter.

Les gestionnaires des foyers et résidences sociales étant par définition des personnes morales, la prévention des impayés ne relève pas du droit commun et ne peut s'entendre qu'à travers des échanges sur ce thème lors des réunions annuelles contractuelles.

Au-delà, seule la mise en œuvre d'une démarche multi-partenariale incluant notamment le contrôle desdits gestionnaires par les collectivités peut permettre d'éviter des procédures contentieuses.

1.3 Engagements (indicateurs)

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.			
Numéro et nom du département	Référence : logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de l'année n-3 à l'année n-1	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De l'année n à l'année n + 2	De l'année n à l'année n + 5
79 Deux-Sèvres	44	81	-

Le projet d'une résidence sociale répond à des besoins identifiés sur le territoire et mentionnés dans les documents de programmation de référence que sont les PLH et le PDALHPD. En tout état de cause, les réflexions intègrent les offres d'hébergement déjà existantes sur le territoire et des caractéristiques des marchés du logement.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à étudier tous les projets qui lui seront soumis et à accompagner les gestionnaires autant que nécessaire dans leur concrétisation.

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								
Numéro et nom du département 79 Deux-Sèvres	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B C, D ou E au cours de l'année n-1	Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
	0	0	-	-	-	-	-	-

Les DPE sur les résidences sociales font apparaître une performance avérée des foyers avec une classe énergétique n'excédant jamais l'étiquette C.

Les foyers ont fait l'objet, au fur et à mesure de leurs besoins et de façon cohérente avec les provisions constituées, de travaux significatifs (clos-couvert comme équipements).

La plupart des foyers sont par ailleurs chauffés collectivement au gaz, assurant au gestionnaire la parfaite maîtrise de ses consommations.

Ceci étant, les conventions propriétaire-gestionnaire sont régies par l'article 606 du Code civil et les rénovations énergétiques constituent un investissement supplémentaire qui impacte, le cas échéant, les redevances ; le recours à un emprunt pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la PCRC disponible, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à étudier tous les projets qui lui seront soumis et à accompagner les gestionnaires autant que nécessaire dans leur concrétisation.

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, par année.								
Numéro et nom du département 79 Deux-Sèvres	Références :		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année n-1	Année n	Année n + 1	Année n + 2	Année n + 3	Année n + 4	Année n + 5
	617	392	-	-	-	-	-	-

Les conventions propriétaire-gestionnaire sont régies par l'article 606 du Code civil.

Les réhabilitations constituent un investissement supplémentaire qui impacte le cas échéant les redevances ; le recours à un emprunt pour réaliser des travaux relevant du renouvellement des composants, mais non couverts par la PCRC disponible, peut être envisagé d'un commun accord entre les parties.

Deux-Sèvres Habitat s'engage à étudier tous les projets qui lui seront soumis et à accompagner les gestionnaires autant que nécessaire dans leur concrétisation.

1.4 Conditions de réussite

Au vu de la similarité de ces indicateurs avec les indicateurs PP-1 à PP-3, les conditions de réussite sont identiques, étant par ailleurs entendu que les opérations de production ou de réhabilitation de logements-foyers dépendent de la faisabilité économique des projets :

- solvabilité des gestionnaires (respect du niveau de redevance acceptable),
- maintien des dispositifs de financement spécifiques à ces opérations (CARSAT, aides locales des Conseils Départementaux...).

VII – La politique sociale et environnementale

Cet item peut être envisagé sous l'angle de la responsabilité sociétale des entreprises (RSE). La RSE est un concept dans lequel les entreprises intègrent les préoccupations sociales, environnementales, et économiques dans leurs activités et dans leurs interactions avec leurs parties prenantes sur une base volontaire. Énoncé plus clairement et simplement, c'est « la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable ».

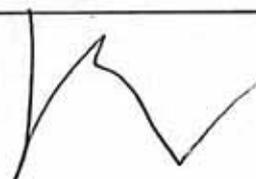
La RSE interpelle chacun sur son positionnement territorial, sociétal, social, environnemental et économique, et offre une opportunité de répondre aux attentes de la société, adaptées aux enjeux particuliers de chaque territoire.

Les valeurs portées par Deux-Sèvres Habitat dans l'exercice de ses missions d'intérêt général placent, historiquement et en permanence, l'humain au cœur des préoccupations sociales, environnementales et économiques.

SIGNATURES

<p>Pour la République Française, Fabienne Buccio Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine</p>	
<p>22 FEV. 2022 Pour la Préfète, Le Secrétaire général pour les affaires régionales Patrick AMOUSSOU-ADEBLE</p>	
<p>Pour DSH, Jacques BILLY Président du Conseil d'Administration</p>	<p>Pour DSH, Fabrice OUVRARD Directeur Général</p>
<p>Pour la CAN, Jérôme BALOGÉ Président</p>	<p>Pour la CA2B, Pierre-Yves MAROLLEAU Président</p>

<p>Pour la République Française, Fabienne Buccio Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine</p>	<p><i>13/01/2021</i></p>
	<p><i>Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine</i></p>
<p>Pour DSH, Jacques BILLY Président du Conseil d'Administration</p>	<p>Pour DSH, Fabrice OUVRARD Directeur Général</p>
<p></p>	<p></p>
<p>Pour la CAN, Jérôme BALOGE Président</p>	<p>Pour la CA2B, Pierre-Yves MAROLLEAU Président</p>

<p>Pour la République Française, Fabienne Buccio Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine</p>	
<p>Pour DSH, Jacques BILLY Président du Conseil d'Administration</p>	<p>Pour DSH, Fabrice OUVRARD Directeur Général</p>
	
<p>Pour la CAN, Jérôme BALOGE Président</p>	<p>Pour la CA2B, Pierre-Yves MAROLLEAU Président</p>
	

<p>Pour la République Française, Fabienne Buccio Préfète de la Région Nouvelle-Aquitaine</p>	
<p>Pour DSH, Jacques BILLY Président du Conseil d'Administration</p>	<p>Pour DSH, Fabrice OUVRARD Directeur Général</p>
<p>Pour la CAN, Jérôme BALOGE Président</p>	<p>Pour la CA2B, Pierre-Yves MAROLLEAU Président</p>
	

ANNEXES

PRESENTATION DE DSH ET ELEMENTS DE CONTEXTE

- Composition du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat
- Organigramme des services
- Territoire d'intervention et répartition du patrimoine
- Liste des ensembles immobiliers avec pour chacun d'entre eux :
 - nom, commune, EPCI, zone loyers, nombre de logements
 - classement en QPV, financement principal d'origine
 - classe de qualité du service rendu
 - surfaces de référence, taux de loyers pratiqués et plafonds

LA DEMARCHE CUS

- Délibération du Conseil d'Administration engageant la démarche CUS
- Preuves d'association des collectivités locales
- Preuves de la concertation locative
- Délibération du Conseil d'Administration adoptant le projet de CUS

POLITIQUE PATRIMONIALE

- Plan Stratégique de Patrimoine
- Délibération du Conseil d'Administration validant le PSP

POLITIQUE DE VENTE

- Liste des logements soumis à autorisation de vente par commune et par EPCI
- Documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique
- Preuves de consultation des communes concernées

GESTION SOCIALE

- Occupation du parc social 2020 (OPS 2018)
- Politique d'Attribution de Deux-Sèvres Habitat
- Règlement intérieur des CALEOL de Deux-Sèvres Habitat

QUALITE DE SERVICE

- Résultats de l'enquête de satisfaction 2020
- Plan de Concertation Locative
- Accord collectif de patrimoine
- Certification Quali'HLM : Plans d'Action d'Amélioration et tableau de synthèse
- Conventions d'abattement de TFPB et avenants

ANNEXE COMPLEMENTAIRE

- Courrier du Préfet en date du 8 novembre 2021 concernant le nombre de PLAI adaptés
- Courriers envoyés aux collectivités locales les informant de la modification de l'indicateur PP1
- Délibération du Conseil d'Administration de Deux-Sèvres Habitat approuvant la modification de l'indicateur PP1

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

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (EPCI visés à l'alinéa 23 de l'article L441-1 du CCH)	Quartiers et financements	Référence : indicateur PP-1 pour la période de n-3 à n-1	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De l'année n à l'année n + 2	De l'année n à l'année n + 5
79 Deux-Sèvres	Ensemble du département	PLAI	119	94	188
		dont PLAI adapté	0	11	20
		PLUS	81	176	352
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
79 Deux-Sèvres	CAN	PLAI	46	30	60
		dont PLAI adapté	0	3	6
		PLUS	40	60	120
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
79 Deux-Sèvres	CA2B	PLAI	66	40	80
		dont PLAI adapté	0	4	8
		PLUS	28	80	160
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%

79 Deux-Sèvres	CCT	PLAI	7	12	24
		dont PLAI adapté	0	2	3
		PLUS	13	18	36
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	50%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
79 Deux-Sèvres	CCPG	PLAI	0	12	24
		dont PLAI adapté	0	2	3
		PLUS	0	18	36
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%