



SEANCE DU 28 SEPTEMBRE 2021

Date d'envoi de la convocation : le 17/09/2021

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 170

Nombre de votants : 184

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt et un, le mardi 28 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, MÉRAND Evelyne suppléante de CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, RÉTHORÉ Patrick suppléant de CRESPIN Francis, CROIZER Alain, DE BOURSETTY Olivier, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUFILS Gérard, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick, FEUILLY Emile, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, ONFROY Jacques suppléant de GUILBERT Joël, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique (jusqu'à 19h33), HEBERT Karine, HELAOUET Georges, OLIVIER Stéphane suppléant de HENRY Yves, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, LEMARIÉ Florence suppléante de JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, KRIMI Sonia (jusqu'à 19h00), LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François (jusqu'à 20h00), LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, BLANDAMOUR Martine suppléante de LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEGOUET David, BERNARD Julie suppléante de LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Charles suppléant de

LEMONNIER Hubert, CLERMONT Philippe suppléant de LEMONNIER Thierry, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, LETERRIER Richard, LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, DOUBLET Mathias suppléant de MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier (jusqu'à 19h30), PIC Anna, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, ROGER Véronique, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SIMONIN Philippe, JOUBERT Martine suppléante de SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, HERAUVILLE Jean-Marie suppléant de VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMIOT Florence à VARENNE Valérie, ANNE Philippe à HARDY René, BAUDIN Philippe à LELONG Gilles, CATHERINE Arnaud à ARRIVÉ Benoît, FAUDEMÉR Christian à LEMENUEL Dominique, GIOT Gilbert à MABIRE Edouard, GUILLEMETTE Nathalie à GASNIER Philippe, HEBERT Dominique à BOUSSELMAME Noureddine (à partir de 19h33), JOZEAU-MARIGNE Muriel à PLAINEAU Nadège, KRIMI Sonia à MAGHE Jean-Michel (à partir de 19h00), LAFOSSE Michel à VILLETTE Gilbert, LEFRANC Bertrand à GRUNEWALD Martine, LAMOTTE Jean-François à FIDELIN Benoît (à partir de 20h00) LEMOIGNE Sophie à HULIN Bertrand, LEPOITTEVIN Gilbert à SOURISSE Claudine, PERRIER Didier à LEJAMTEL Ralph (à partir de 19h30), RENARD Nathalie à TAVARD Agnès, SCHMITT Gilles à JOLY Jean-Marc.

Excusés :

BALDACCI Nathalie, BELLIOU DELACOUR Nicole, BROQUET Patrick, D'AIGREMONT Jean-Marie, FALAIZE Marie-Hélène, LECOQ Jacques, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine.

Délibération n° DEL2021_121**OBJET : Convention d'utilité sociale 2021/2027 de Presqu'île Habitat****Exposé**

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a rendu obligatoire la conclusion avec l'État d'une convention d'utilité sociale (CUS) pour tout organisme d'habitation à loyer modéré.

Cette convention, conclue pour une période de 6 ans, a pour objet de préciser la politique patrimoniale et d'investissement (développement de nouveaux programmes, réhabilitation...) de chaque bailleur ainsi que leur politique sociale (accueil des ménages en difficulté, politique d'hébergement, mixité sociale...) et politique en matière de qualité de service rendu aux locataires.

Conformément à l'article R 445-2-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, la communauté d'agglomération du Cotentin, au titre de collectivité de rattachement de Presqu'île Habitat et de sa compétence en matière d'élaboration de Programme Local de l'Habitat, a été associée à la démarche d'élaboration de la convention de Presqu'île Habitat. Ce bailleur social assure à ce jour la gestion de 7819 logements sur le territoire de l'agglomération localisés sur les communes de Cherbourg-en-Cotentin (7742 logements), Barneville-Carteret (58 logements) et Portbail-sur-Mer (19 logements). Ils représentent un peu plus de 40% du parc de logement social de la communauté d'agglomération du Cotentin.

Cette association s'est traduite par la présentation, au cours d'une réunion d'échange qui s'est déroulée le 4 juin 2021, des principales orientations stratégiques que le bailleur souhaite poursuivre sur la période de la convention. Elle s'inscrit par ailleurs dans le cadre du partenariat que la collectivité souhaite engager au travers du Programme Local de l'Habitat dont le projet est en cours de finalisation.

Après cette phase de concertation, Presqu'île Habitat a transmis à la communauté d'agglomération du Cotentin, le projet de CUS 2021-2027 approuvé par son conseil d'administration réuni en séance le 15 juin 2021. L'analyse de ce projet et en particulier des différents indicateurs déclinés à l'échelle de la communauté d'agglomération du Cotentin, permet de prendre note des orientations et objectifs que l'organisme s'engage à poursuivre en matière de gestion patrimoniale et sociale.

En matière de politique patrimoniale, les engagements figurant dans le document, ont pour objet de mener une politique équilibrée entre réhabilitation du parc existant et développement d'une offre nouvelle. Concernant ce dernier point, Presqu'île Habitat s'inscrit dans la stratégie et les objectifs du projet de Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération du Cotentin.

En matière de politique sociale, le projet de CUS précise en particulier, les objectifs poursuivis en matière de mixité sociale. Le taux d'attribution de logements au profit des ménages relevant du 1er quartile de revenu est de 25%. Il est conforme à celui fixé par la conférence intercommunale du logement de la CAC dans le cadre du document d'orientations intercommunales en matière d'attribution de logement locatif social approuvé par le conseil de communauté du 27 juin 2019.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Délibération n° DEL2021_121

Vu la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu l'article L 441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le projet de convention d'utilité sociale approuvé par le conseil d'administration de Presqu'île Habitat le 15 juin 2021,

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 169 - Contre : 0 - Abstentions : 15) pour :

- **Autoriser** le Président, le Vice-Président ou le Conseiller délégué à signer la convention d'utilité sociale 2021-2027 de Presqu'île Habitat ainsi que toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.
- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dire** que le Président et le Directeur Général des Services de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

LE PRESIDENT,

David MARGUERITTE

Annexe(s) :
Projet de convention

Envoyé en préfecture le 05/10/2021

Reçu en préfecture le 05/10/2021

Affiché le

SLOW

ID : 050-200067205-20211005-DEL2021_121-DE



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



VH
NS
VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Projet de trame de convention CUS

Presqu'île Habitat

Convention d'Utilité Sociale
pour la période 2021 - 2027

Partie 1 – Aspects généraux

I. VISAS

I.1. Signatures

Pour l'Etat Monsieur le préfet de la région Normandie	Pour Presqu'île Habitat Le directeur général
Pour le Conseil Départemental de la Manche Monsieur le président	Pour la Communauté d'agglomération Le Cotentin Monsieur le président

I.2. Visas

Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Le Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 modifiant le livre IV du code de la construction et de l'habitation relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- 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

Vus

Les communes / EPCI / EPT / dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV :

- La communauté d'agglomération Le Cotentin, compétente en matière d'habitat et en charge de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration de Presqu'île Habitat :

- La délibération d'approbation pour la création de la SAC « Vivre et Habiter en Normandie » du 4 mars 2020.
- la Délibération d'approbation du PSP du 15 juin 2021
- la Délibération d'engagement dans l'élaboration de la CUS du 16 décembre 2020
- Le Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat a approuvé, lors de sa réunion du 15 juin 2021, le projet de Convention d'Utilité Sociale de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.
- Le Plan de Concertation Locative validé approuvé le 1er juin 2021 :
- Attention : le Plan de Concertation Locative doit prévoir la concertation sur l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

Vus :

Les démarches d'association des collectivités locales

2 collectivités locales ont été rencontrées dont :

- 1 signataire doté d'un PLH ou tenus d'en faire un,
- 1 département signataire

Personnes publiques	Date de réunion	Département
EPCI LE COTENTIN	04/06/2021	50
DEPARTEMENT de la MANCHE	04/06/2021	50

Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative de Presqu'île Habitat, la réunion du 1^{er} juin 2021 a été consacrée à la concertation avec les locataires sur le l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

AGENCE	Département	
Date	1er juin 2021	
Participants	COTE-COLISSON	CNL
	LEDOUJET	CNL
	MOREL	CNL

➤ **Cohérence avec les politiques de Groupe**

Les orientations stratégiques et engagements pris dans la présente CUS respectent le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS) établi à l'échelle du Groupe Vivre et Habiter en Normandie auquel appartient Presqu'île Habitat.

Il a été convenu ce qui suit :

II. OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

II.1. Objet de la Convention

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

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

La présente convention porte sur 7819 logements locatifs sociaux et 103 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la C.U.S.

Entrent également dans le champ de la C.U.S, les logements-foyers et les résidences sociales qui constituent néanmoins une catégorie autonome ainsi que les logements produits en accession.

Conformément aux dispositions de la loi ELAN, les organismes justifiant d'un projet de regroupement, ou engagés dans une démarche de regroupement, peuvent bénéficier d'un délai supplémentaire d'un an pour l'élaboration de leur CUS, renouvelable une fois.

II.2. Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 01/01/2021, rétroactivement à sa signature prévue au plus tard au 31/12/2021. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

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

La CUS ne met pas fin au système de conventionnement à l'APL par programme. Les engagements en matière de gestion sociale qui sont de même nature que ceux figurant dans les conventions APL s'y substituent sans qu'il soit nécessaire de les formaliser par des avenants aux conventions APL en cours.

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale dans la présente CUS, ou auxquels il n'a pas été dérogé, demeurent applicables.

II.4. 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 / EPT 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 ou de leur groupement 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 les logements non visés dans la CUS.

Partie 2 – Présentation de l'organisation

I. Vivre et Habiter en Normandie

Votée en novembre 2018, la loi Élan impose aux bailleurs sociaux gérant moins de 12 000 logements de rejoindre un groupe d'organismes avant le 1er janvier 2021, dans le but de restructurer le tissu HLM sur le territoire national.

Ainsi, au 1er trimestre 2021, Presqu'île Habitat (Manche) et Caen la mer Habitat (Calvados) ont fondé ensemble la Société Anonyme de Coordination « Vivre et Habiter en Normandie », leur permettant de mutualiser les moyens des organismes (achats, prêts, etc.) tout en conservant l'indépendance de chacun.

L'agrément a été obtenu par arrêté du 12 avril 2021 et l'immatriculation le 10 mai 2021.

› Des valeurs communes au service des locataires

Offices Publics de l'Habitat de référence sur leur territoire respectif, Presqu'île Habitat et Caen la mer Habitat partagent, depuis longtemps, de nombreux points communs, de par les valeurs qui les animent, leur mode de fonctionnement et leur taille :

- Un ancrage territorial fort depuis un siècle (depuis 1919 pour Caen la mer Habitat et 1923 pour Presqu'île Habitat),
- Une présence de proximité avec les locataires,
- Une ambition partagée de développer une qualité de service à la hauteur des exigences des habitants, afin que tous accèdent à un logement de qualité, adapté à leurs besoins,
- Une démarche globale d'innovation technique, sociale et environnementale,
- Un patrimoine de 20 000 logements au cœur de deux principales agglomérations du Calvados et de la Manche (Caen et Cherbourg).

› Chiffres clés des deux Offices au 31/12/2020



- ▶ 8 034 logements, dont 7 648 logements familiaux (dont 28 logements transformés), 199 logements étudiants et 187 logements foyers,
- ▶ 846 locaux accessoires dont 67 locaux commerciaux et professionnels
- ▶ 12 450 personnes logées

- ▶ 11 445 logements, dont 10 425 logements familiaux, 577 logements étudiants et 443 logements pour personnes âgées
- ▶ 2 740 locaux accessoires dont 107 locaux commerciaux et professionnels
- ▶ 25 000 personnes logées
- ▶ 236 collaborateurs

► 100 collaborateurs

Il était donc naturel pour les deux Offices de s'engager ensemble dans un processus de regroupement, tout en veillant à maintenir le lien avec leurs locataires, ainsi qu'avec les collectivités avec lesquelles ils travaillent.

› Les ambitions de « Vivre et Habiter en Normandie »

Instituée par la loi ELAN, la SAC permet aux organismes de logement social de répondre à l'obligation de regroupement tout en conservant leur propre gouvernance, leur autonomie de gestion et d'action sur leur territoire, ou encore la gestion de leur patrimoine immobilier. Cette coopération est un accélérateur de développement pour les deux organismes. En effet, VHN permettra la mutualisation d'expertises et les groupements d'achats, pour que chacun des membres gagne en efficacité. Et notamment :

- Mieux répondre aux besoins des collectivités territoriales,
- Continuer de défendre l'intérêt général,
- Garantir une offre de logements de qualité et abordables pour tous, sur le long terme.

Privilégiant une approche et un pilotage public de la société, au plus proche des territoires, la gouvernance de VHN est partagée entre les deux Offices (association à parité) et est dotée d'une présence effective des collectivités territoriales, au-delà de leur collectivité de rattachement, avec la participation délibérative des représentants des collectivités.

Le Conseil de Surveillance est ainsi composé de 16 membres, où siègent 5 représentants des conseils d'administration de Presqu'île Habitat et 5 de Caen la mer Habitat, trois représentants des locataires (2 de CLMH et 1 de PIH), et de 3 représentants des collectivités : La Région Normandie, Le Département du Calvados et celui de la Manche.

Par ailleurs, le Directoire est composé des directeurs généraux des deux organismes.

› Une nouvelle identité

Au 1er trimestre 2021, les deux organismes ont officialisé leur regroupement en créant la SAC « Vivre et Habiter en Normandie » (VHN), pour laquelle une identité visuelle a été développée :



**VIVRE ET HABITER
EN NORMANDIE**

➤ Les valeurs socles

La société Vivre et Habiter en Normandie est forte de son ancrage local qui développe des expertises nécessaires aux réponses territoriales adaptées. Du fait de sa gouvernance publique qui allie l'ensemble des composantes territoriales : EPCI, Départements, Région, c'est un acteur impliqué qui se positionne :

- Comme un acteur de proximité : au plus près des communes et des quartiers, et qui participe pleinement à la vitalité économique du territoire et à la qualité de vie des habitants,
- Comme un partenaire de long terme : qui développe des solutions pérennes et adaptées aux enjeux et aux besoins actuels comme futurs des territoires et des habitants,
- Comme un acteur de la responsabilité sociale et citoyenne qui s'engage sur une démarche globale de développement durable et de co-construction partagée,
- Comme un acteur de la solidarité pour mettre en œuvre les solutions d'habitat et d'accompagnement des plus fragiles et veiller à préserver la qualité de vie et l'inclusion sociale partout sur le territoire,

➤ Les orientations stratégiques

Acteur de proximité, de la solidarité et de la responsabilité sociale et citoyenne, la société de coordination Vivre et Habitat en Normandie confortera les associés comme :

- Des partenaires majeurs du tissu local, économique et social : Acteurs locaux au service de l'intérêt général qui accompagnent les politiques de l'habitat et d'aménagement. Ils ont construit historiquement les quartiers, contribué à l'aménagement urbain et au dynamisme économique. Ensemble, ils ont la volonté de poursuivre et de conforter leurs missions au service de l'intérêt général.
- Des bailleurs sociaux au service d'un logement accessible et de qualité pour chacun et d'un « bien vivre ensemble » pour tous : Dans leurs projets patrimoniaux, comme dans leur politique de services rendus, ils prennent en compte les objectifs techniques, économiques, sociaux et environnementaux et sont attentifs aux problématiques rencontrées par les plus fragiles. Qu'il s'agisse de performance environnementale, de qualité de vie dans les quartiers, de parcours résidentiel ou d'inclusion sociale, ils souhaitent renforcer leurs expertises spécifiques et leurs capacités d'intervention.

- Des acteurs locaux responsables et citoyens dotés d'une politique d'amélioration continue concertée avec l'ensemble des parties prenantes et qui contribuent à rechercher et à développer des solutions durables et accessibles pour l'ensemble des ménages : Habitat inclusif pour les plus précaires, logements étudiants ou jeunes actifs, résidences intergénérationnelles, résidences services, accession sociale à la propriété pour les familles, ...

- Des organismes tournés vers l'innovation au travers d'une démarche globale d'innovation technique, sociale et environnementale permanente que ce soit dans les réhabilitations énergétiques et l'adaptation de leur patrimoine au vieillissement, l'accompagnement des collectivités dans les programmes d'aménagement territorial, de renouvellement urbain ou de revitalisation de cœurs de ville, la construction de solutions d'habitat abordable en locatif comme en accession sociale à la propriété, d'équipements comme dans l'amélioration continue de leur politique de services rendus en concertation avec les habitants.

Du fait de la très récente création de la société de coordination, il n'a pas été encore possible de finaliser le travail pour établir le cadre stratégique d'utilité sociale.

Il est prévu de transmettre à l'Etat le document qui sera élaboré avant septembre 2022.

II. Présentation de Presqu'île Habitat

› Historique

Presqu'île Habitat a été créé en 1923 par décret interministériel en tant qu'Office Public d'Habitations à Bon Marché. En 1974, l'organisme devient un OPHLM de la Communauté Urbaine de Cherbourg et peut intervenir sur l'ensemble du périmètre communautaire. Le 1^{er} février 2007, Presqu'île Habitat devient Office Public de l'Habitat de la CUC avec le statut d'établissement public à caractère industriel et commercial et sa compétence territoriale s'étend désormais à l'ensemble de la région Basse-Normandie (délibération du Conseil d'Administration du 17/12/2008). Le 1^{er} janvier 2011, Presqu'île Habitat a intégré dans son patrimoine le parc de la SEMIAC à la suite de l'acte de TUP - Transmission Universelle de Patrimoine.

L'année 2019 marque deux temps forts pour l'Office :

- Conformément à la loi ELAN, votée le 23 novembre 2018, qui a notamment pour objectif de restructurer le tissu des organismes de logements sociaux (regroupement des organismes gérant moins de 12 000 logements avant le 1^{er} janvier 2021), Presqu'île Habitat a engagé, dès le début de l'année 2019, des discussions avec l'OPH Caen La Mer Habitat en vue de créer une Société Anonyme de Coordination.
- Dans le même temps, et consécutivement à l'application de l'article 114 de la loi ALUR, le Conseil d'Administration a émis un avis favorable au rattachement de Presqu'île Habitat à la Communauté d'Agglomération du Cotentin (CAC), rattachement acté par le Préfet de la Manche le 18 septembre 2019.

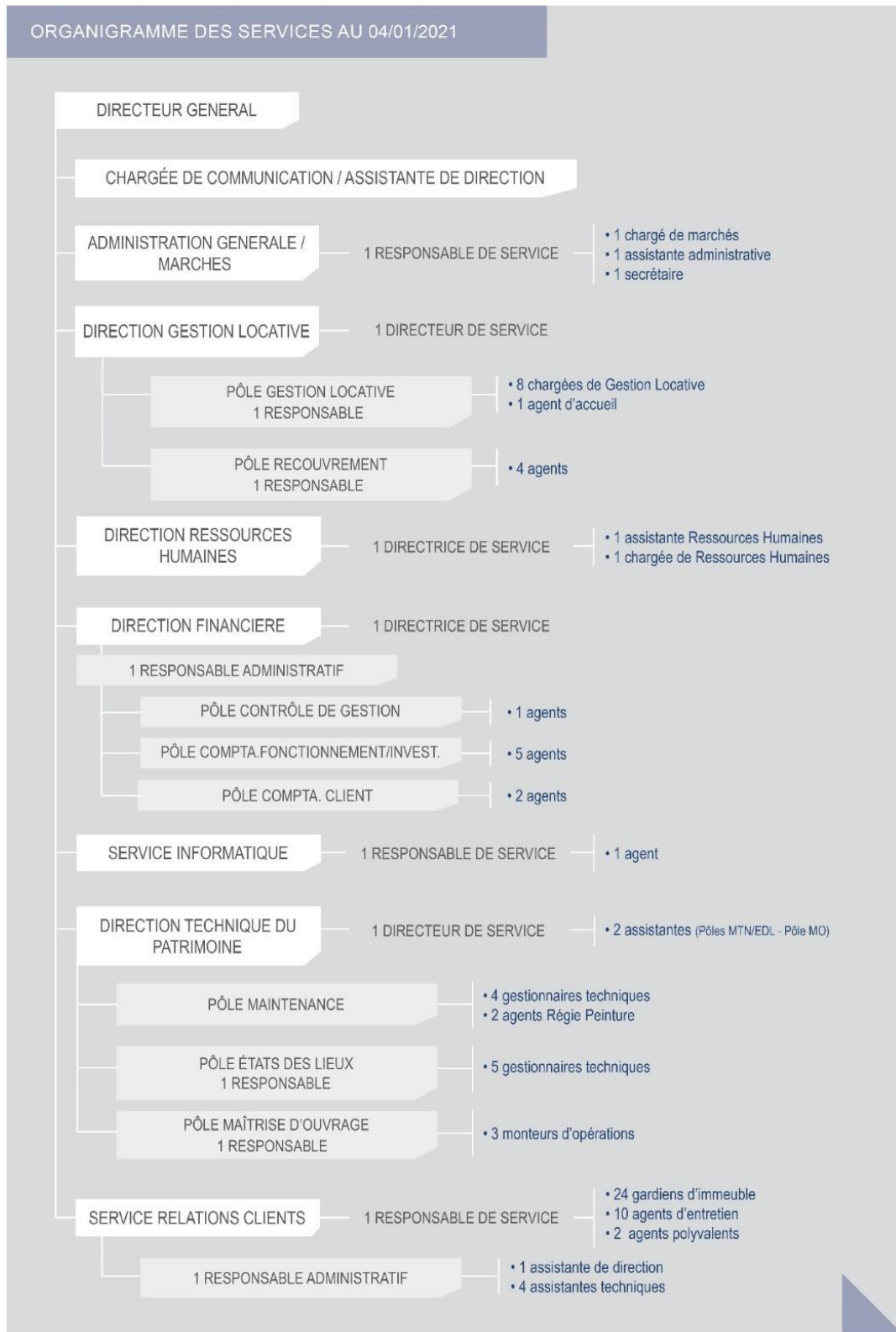
› Gouvernance de Presqu'île Habitat

L'organisme est gouverné par un Conseil d'Administration qui règle les affaires de l'Office par ses délibérations. Il décide de la politique générale, vote le budget, décide des programmes de réservation, d'aménagement, de construction et de réhabilitation. Le Conseil d'Administration est composé de 23 membres ayant voix délibérative avec une représentation majoritaire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Au 31 décembre 2020, Presqu'île Habitat comptait un effectif de 100 salariés se répartissant dans 7 services. Le siège Social de Presqu'île Habitat se situe au : 1, rue de Nancy – BP 122 – 50101 Cherbourg-Octeville

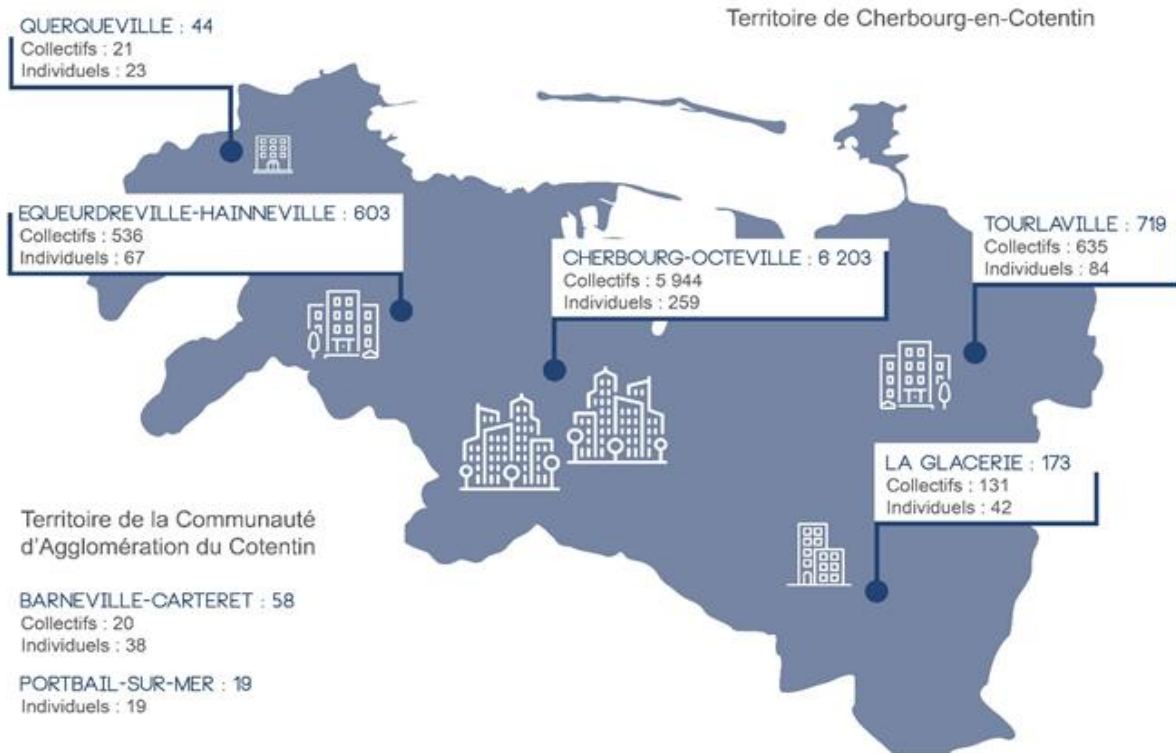
Titre	Prénom	Nom	Type de mandat
Monsieur	Stéphane	BARBÉ	Représentant élu au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Madame	Françoise	BERTRAND	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)
Madame	Isabelle	BONNEMAINS	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)
Monsieur	Guy	CAPIEMONT	Représentant des syndicats (CFDT)
Madame	Nadège	CHARNEAU	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin au titre d'Association Insertion
Monsieur	Daniel	CHECIAK	Représentant des syndicats (CGT)
Monsieur	Jean-Pierre	COTE-COLISSON	Représentants des locataires élus (CNL)
Monsieur	Sébastien	FAGNEN	Représentant élu au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Madame	Martine	GRUNEWALD	Représentant élu au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Madame	Annick	GUILLOU	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)
Madame	Geneviève	LEBLACHER	Représentant UDAF
Madame	Isabelle	LEBOURGEOIS	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)
Madame	Stéphanie	LECERF	Représentants des locataires élus (CNL)
Madame	Réjane	LEDOUJET	Représentants des locataires élus (CNL)
Monsieur	Ralph	LEJAMTEL	Représentant élu au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Monsieur	Gilbert	LEPOITTEVIN	Représentant élu au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Monsieur	Frédéric	LEQUILBEC	Représentant élu au sein de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Madame	Myriam	MARWAN	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)
Monsieur	Philippe	MOREL	Représentants des locataires élus (CNL)
Monsieur	Jean-Pierre	PICHON	Représentant Action Logement
Monsieur	Guy	RICARD	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)
Monsieur	Hervé	SAMSON	Représentant CAF
Monsieur	Hubert	VARIN	Représentant désigné par la Communauté d'Agglomération du Cotentin en qualité de personnalité qualifiée (dont 2 élus)

› Organigramme



› L'implantation

Avec 7819 logements au 31.12.20, Presqu'île Habitat est essentiellement implanté sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin. Le parc est constitué à 85 % de logements collectifs.



AUTRES LOGEMENTS

FOYERS : 187

LOGEMENTS TRANSFORMÉS : 28

› Les engagements en faveur d'une politique sociale et environnementale : projet d'entreprise / projet RSE

Presqu'île Habitat a procédé au recrutement d'une responsable qualité/contrôle interne qui sera notamment en charge de lancer les démarches de certification/labellisation et de la politique RSE de l'organisme.

Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme

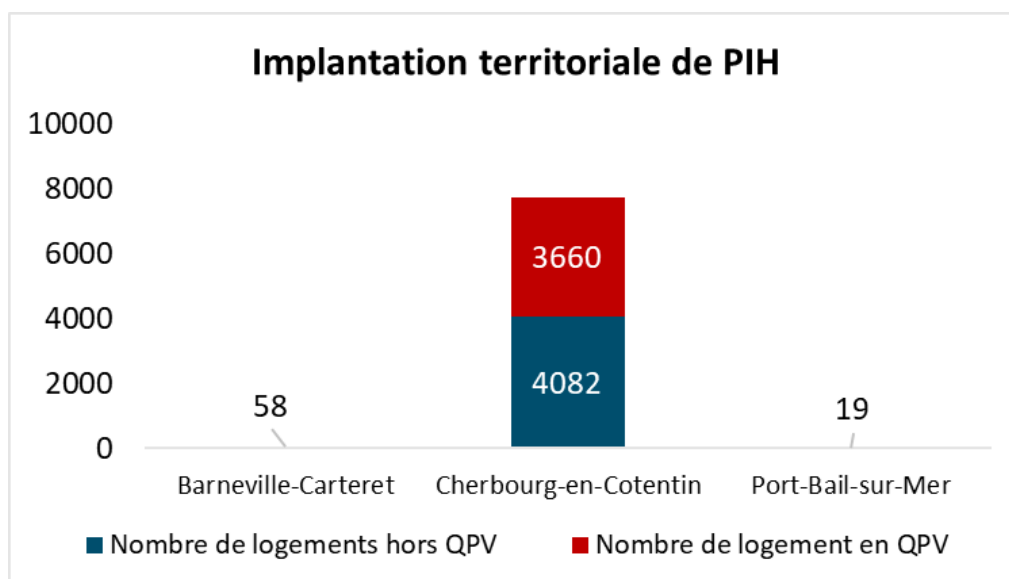
I. Etat des lieux

I.1. Description du parc

➤ Périmètre et implantations territoriales

OPH rattaché à la Communauté d'Agglomération du Cotentin, Presqu'île Habitat est quasi exclusivement implanté sur l'agglomération cherbourgeoise. Au 1^{er} janvier 2021, l'organisme gère 7819 logements familiaux - regroupés au sein de 103 ensembles immobiliers, entrant dans le périmètre de cette CUS.

On retrouve 98% du parc sur la ville centre et 2%, totalisant 77 logements sur les communes de Barneville-Carteret et Port-Bail-sur-Mer. Presqu'île Habitat possède un patrimoine important en Quartier Politique de la Ville, uniquement localisé à Cherbourg-en-Cotentin.



➤ Logements foyers et étudiants

Presqu'île Habitat gère 4 structures de logements foyers, totalisant 187 équivalents logements. Ces structures sont toutes localisées à Cherbourg en Cotentin.

Code foyer	Dénomination	Adresse	Nombre de logements
0034	FJT L'Espace Temps	10 Rue Alexandre Trauner	70
0034	FJT L'Espace Temps	33 Rue Maréchal Leclerc	95
0041	FJT L'Espace Temps	37 Rue Bonhomme	6
0066	Foyer HELLEBORE	47 Rue Sadi Carnot	16

Total	187
-------	-----

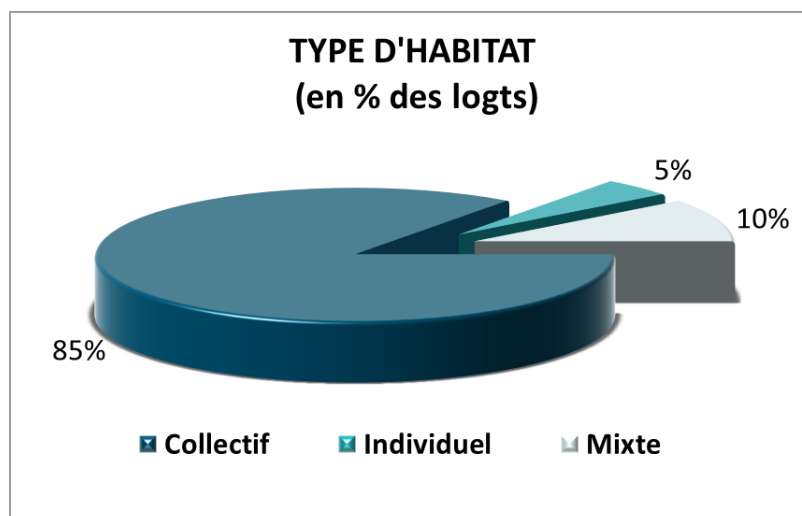
Presqu'île Habitat dispose également de 199 logements étudiants, répartis en diffus au sein d'ensembles immobiliers sur son parc.

Code ensemble	Dénomination	Nombre de logements
0005	Divette	16
0007	Cour des Gendarmes	1
0008	Haut Marais	10
0010	Maupas	4
0013	Quartier des Provinces	2
0014	Front de Mer	119
0015	3 Tours	1
0016	Cité Leclerc	14
0018	Lemaesquier	1
0019	Les Marguerites	22
0021	Lecarpentier	8
0024	Quartier Central	1
Total		199

- Principales caractéristiques du parc de logements familiaux de Presqu'île Habitat
 - Par morphologie de parc

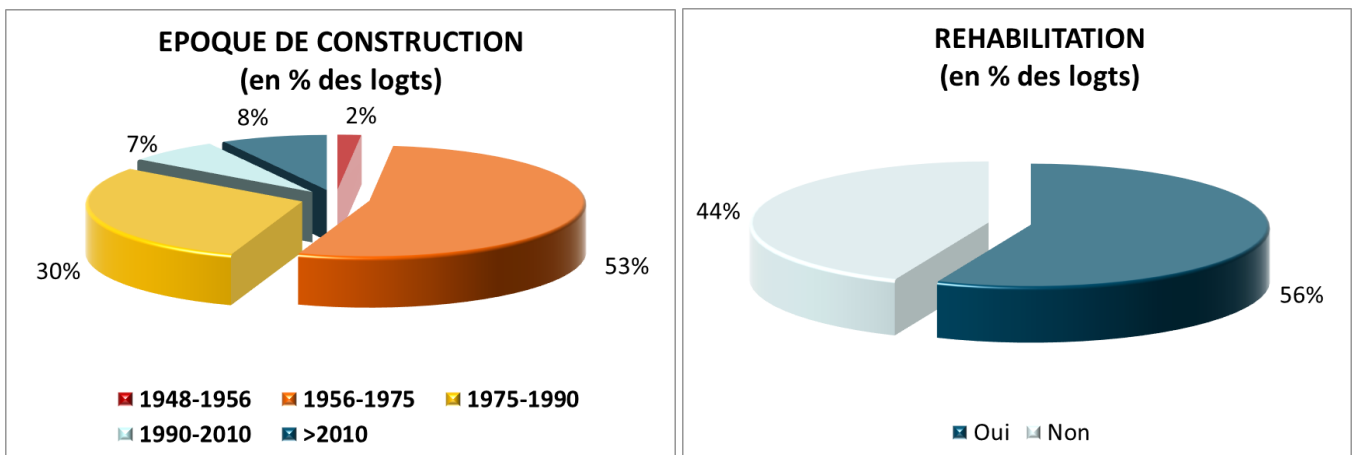
Le patrimoine de Presqu'île Habitat est très majoritairement collectif puisque 85% des ensembles immobiliers sont des groupes collectifs et 10% des groupes mixtes. Seulement 352 sont des logements individuels.

Par ailleurs, Presqu'île Habitat gère des grands ensembles immobiliers, puisqu'avec seulement 58 groupes collectifs, ces derniers accueillent une moyenne de 115 logements / groupe.



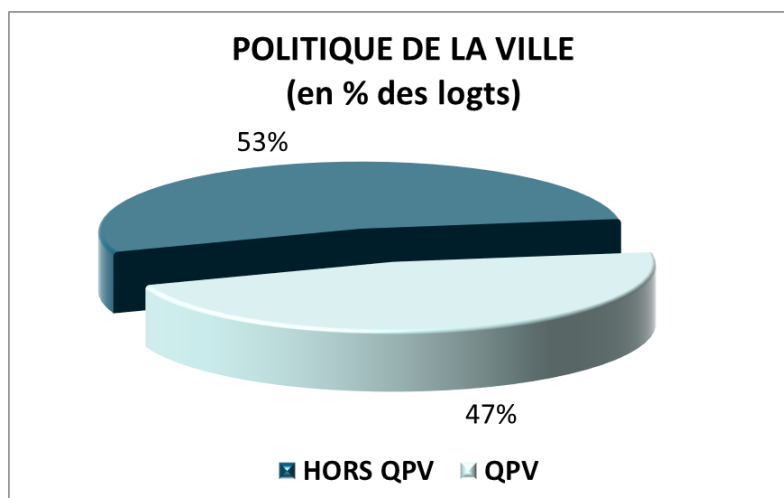
- Par époque de construction

Le patrimoine de Presqu'île Habitat est relativement ancien, puisque la majorité du parc (55%) a été construit avant 1975, en particulier pendant la période correspondant aux « grands ensembles ». Le renouvellement du parc reste dynamique, puisque 8% du parc, soit 628 logements, a été construit ces 10 dernières années, notamment dans le cadre de la reconstitution de l'offre liées au PNRU. Aujourd'hui, 56% du parc a été réhabilité.

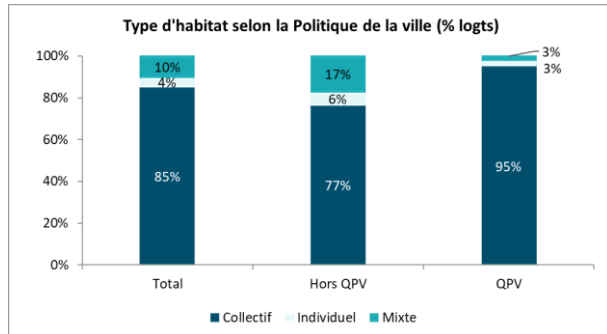
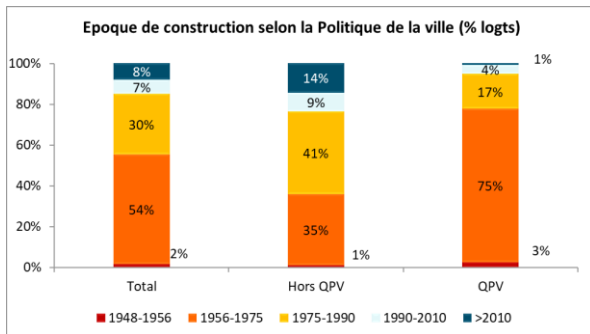


- Selon la politique de la Ville : les spécificités

Presqu'île Habitat est fortement concerné par la Politique de la Ville, puisque près de la moitié du parc (47%) se situe en QPV. L'ensemble de ce parc en QPV se situe sur la ville centre.



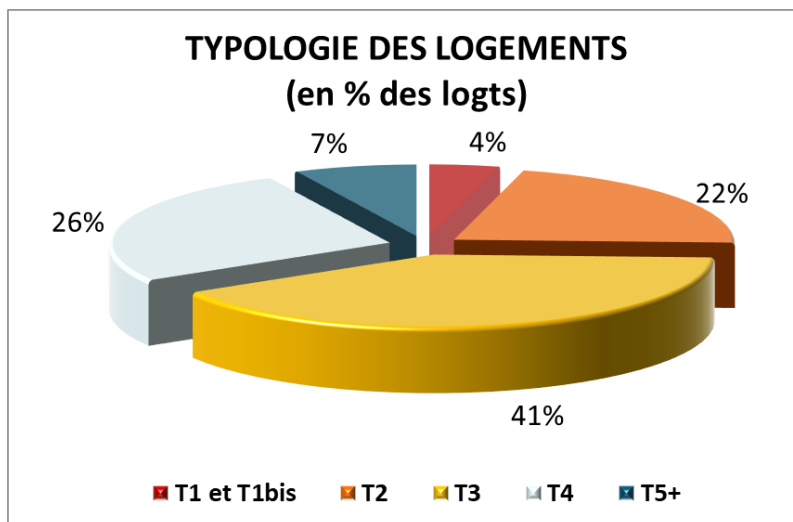
Le parc en QPV est marqué par une plus grande majorité de logements collectifs (95% contre 77% hors QPV) et une plus forte ancienneté (95% de logements construits avant 1990 contre 76% hors QPV).



■ Par répartition typologique

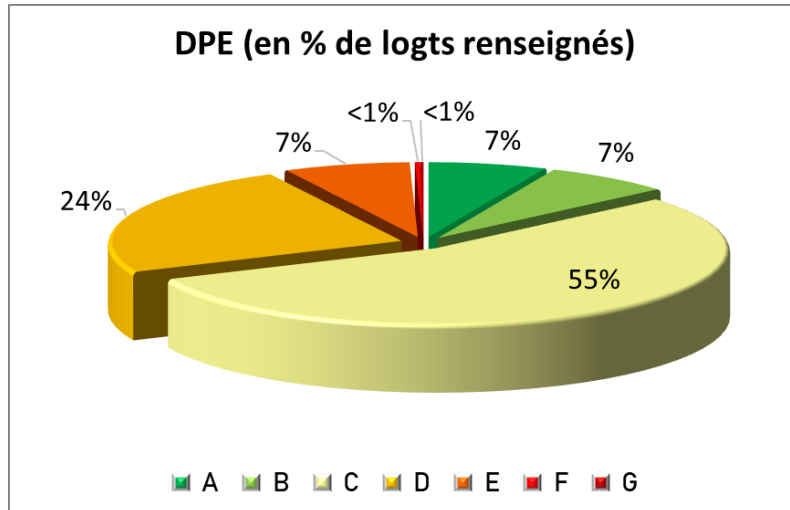
Avec les 2/3 des logements de typologie T2 ou T3, la répartition typologique du parc de Presqu'île Habitat est cohérente avec l'ensemble du parc social français. On retrouve :

- ✓ Une faible part de T1 et studios (4% pour PIH, 7% sur l'ensemble du parc social français)
- ✓ Un tiers de grandes typologies (T4 et T5)
- ✓ Par étiquette énergétique



En lien avec une relative ancienneté, le parc de Presqu'île Habitat présente quelques enjeux énergétiques :

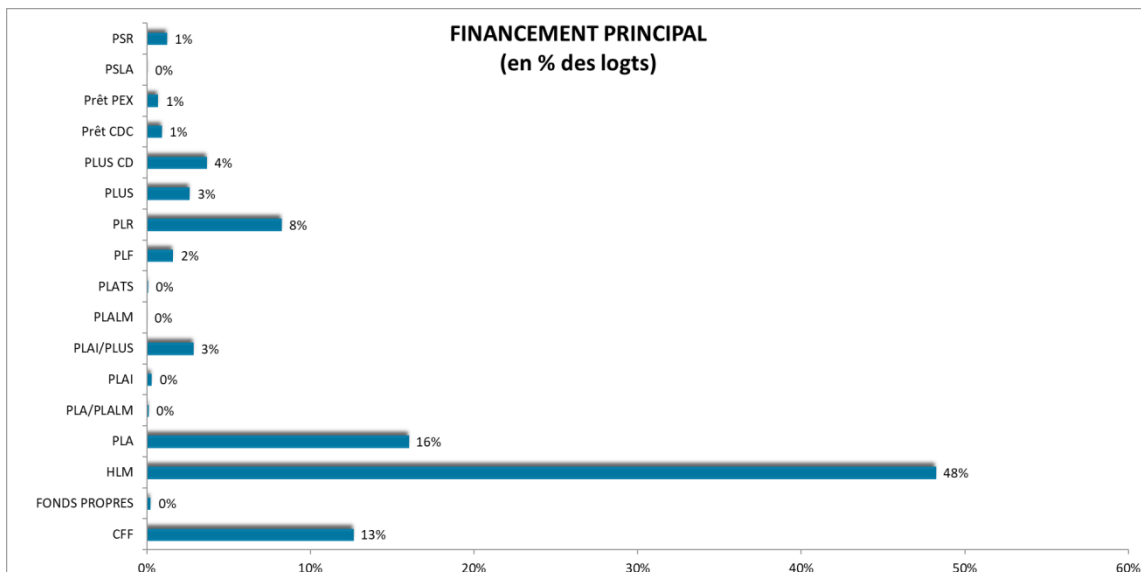
- La grande majorité (69%) du parc a une bonne étiquette énergétique (A, B, C)
- 31% des logements possèdent une étiquette D et E et présenteront des enjeux énergétiques à venir
- Moins de 1% du parc est à éradiquer



- Par financement

Presque la majorité du parc a été financée en :

- ✓ HLMO (48%)
- ✓ PLA (16%)
- ✓ PLA CFF (13%)
- ✓ PLR (8%)



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

➤ Rappel méthodologique

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

- Le classement de l'état du service rendu (obligatoire pour la CUS) est fondé sur le calcul d'une note globale à partir des cotations d'attractivité du Plan Stratégique du Patrimoine (PSP) réalisées sur les volets urbains et patrimoniaux.
- Chaque critère a été coté de 1 à 4 (1 étant la note la moins favorable et 4 la note la plus favorable) et les axes pondérés (40% pour l'urbain et 60% pour le produit). La note moyenne des deux axes permet de classer le patrimoine selon les familles suivantes. Pour rappel le diagnostic patrimonial a été réalisé avec l'appui d'un bureau d'étude (HTC) afin d'objectiver l'état technique des ensembles immobiliers.

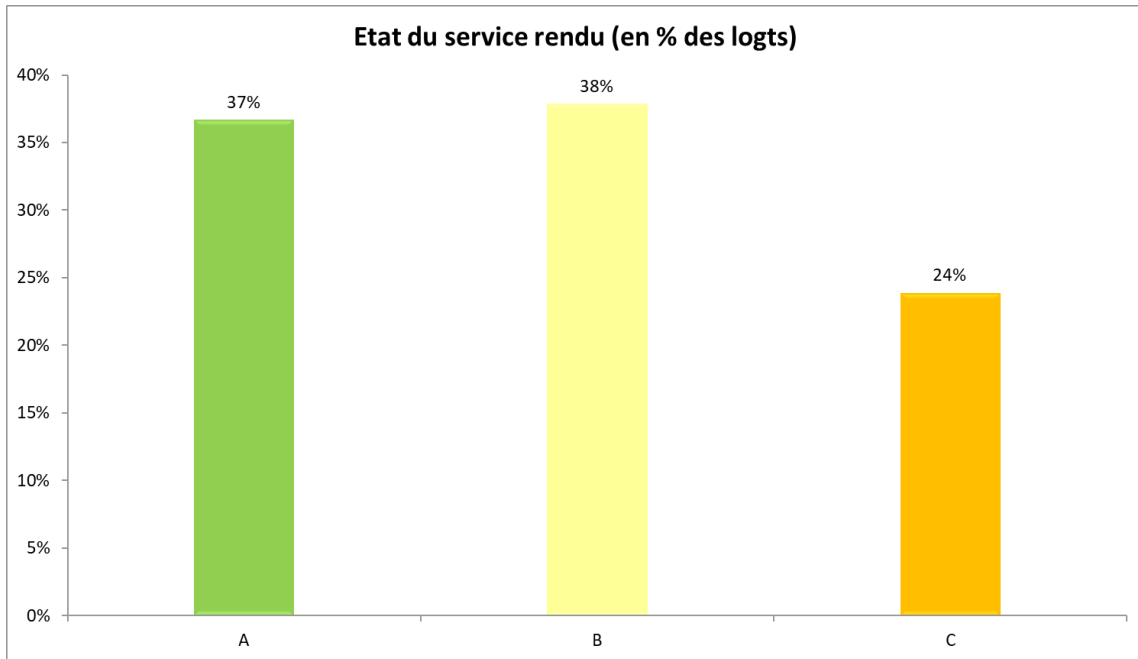
Axe	Critères	Pondération
Urbain	Accessibilité du quartier et présence de services, commerces et équipements publics de proximité	40%
	Image du quartier et attractivité commerciale perçue par l'agence	
Axe	Critères	Pondération
Produit	Etat technique des groupes immobiliers	60%

Famille	Bornes
A	> ou = à 3,5
B	Entre 3,5 et 2,8
C	< à 2,8

➤ Résultats globaux

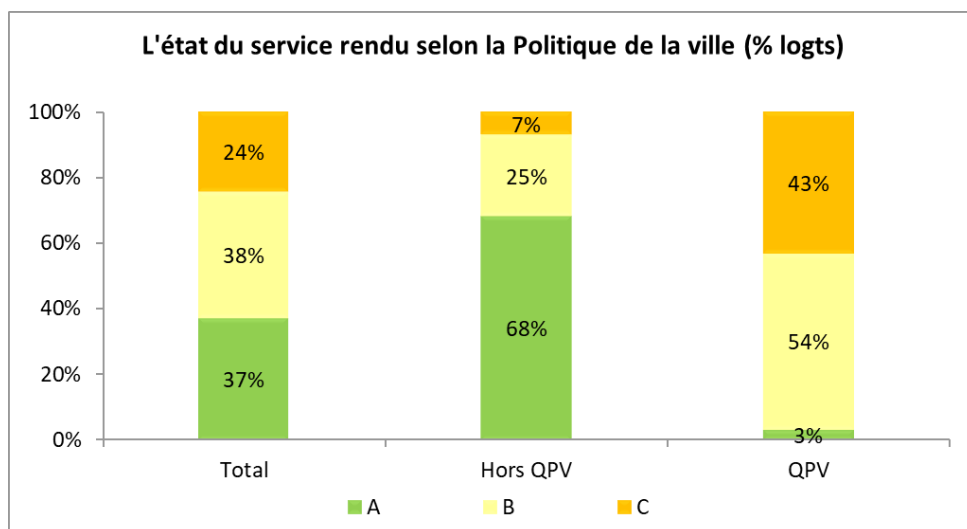
Avec un barème de classification élevé (la dernière classe démarre bien au-dessus de la moyenne) et donc exigeant en termes de qualité, le parc de Presqu'île Habitat présente un bon état du service rendu, puisque l'on retrouve plus des 2/3 du parc dans les 2 meilleures familles. En revanche, une vigilance est à tenir sur les 28 % des logements qui ont été coté C.

QSR	Nombre de logements	% de logements hors NR
A	2994	37%
B	2960	38%
C	1865	24%
TOTAL	7819	100%



➤ Résultats – zoom sur la Politique de la Ville

L'état du service rendu est satisfaisant tant sur le périmètre QPV qu'hors QPV. Toutefois, le classement est plus favorable hors QPV notamment en raison de la proportion plus élevée de logements récents dans ce dernier périmètre. En QPV, on ne retrouve plus que 3% du parc sur le segment A, et 43% des logements ont la moins bonne note d'état de service rendu (C).

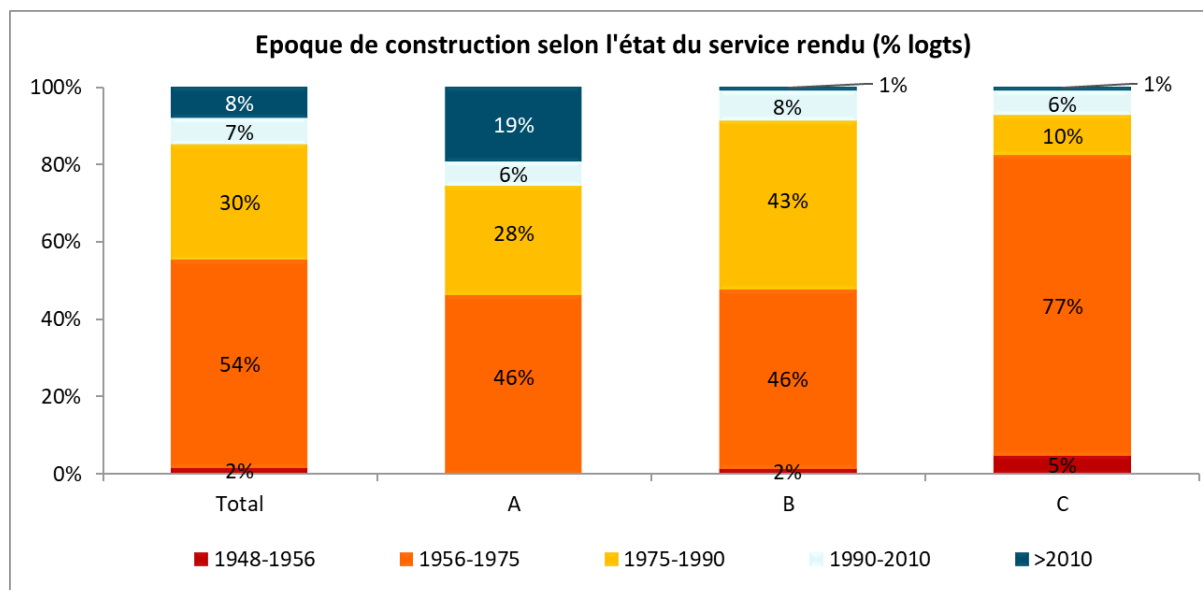


QSR	Total	Hors QPV	En QPV
A	2866	2877	117
B	2960	997	1963
C	1865	285	1580

TOTAL	7819	4159	3660
-------	------	------	------

➤ Croisements

Assez logiquement, plus l'état du service rendu diminue, plus le patrimoine est ancien. Le patrimoine récent (>2010) est quasi exclusivement concentré sur la famille A. On retrouve en revanche du patrimoine ancien sur tous les segments. 93% des logements situés sur le segment C ont été construits en entre 1948 et 1990.



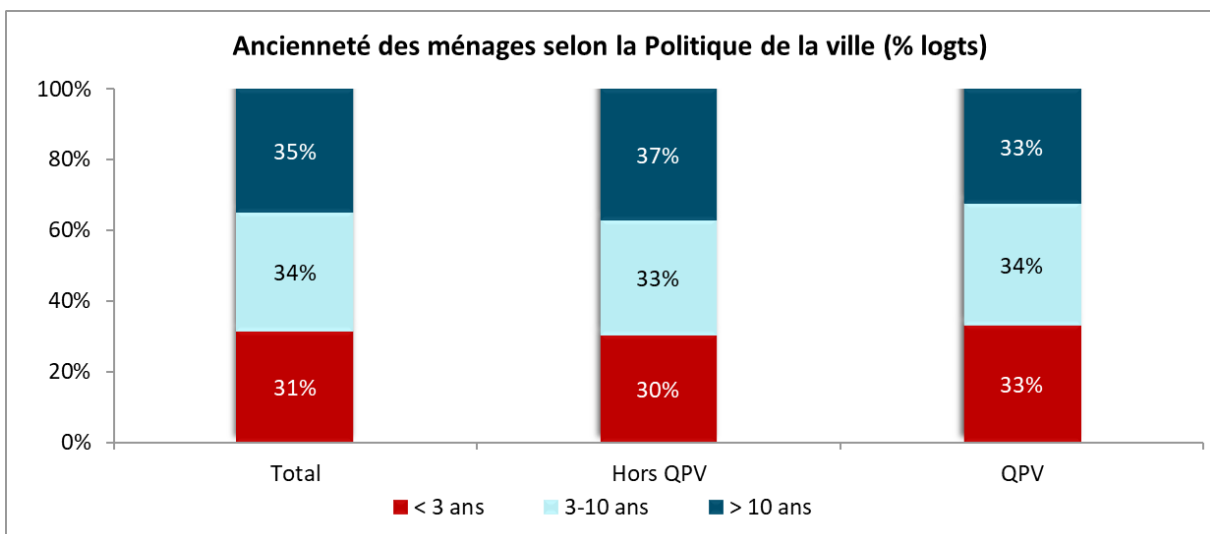
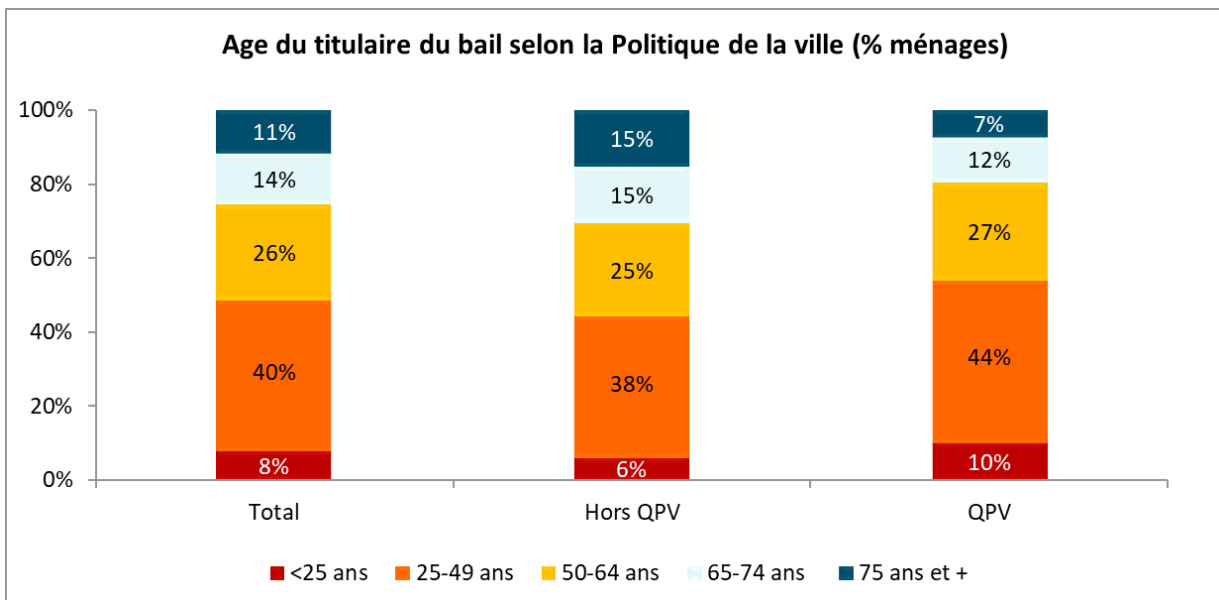
I.3. Etat de l'occupation sociale

I.3.1. L'occupation sociale actuelle : stock

➤ Age et ancienneté d'occupation des titulaires de bail

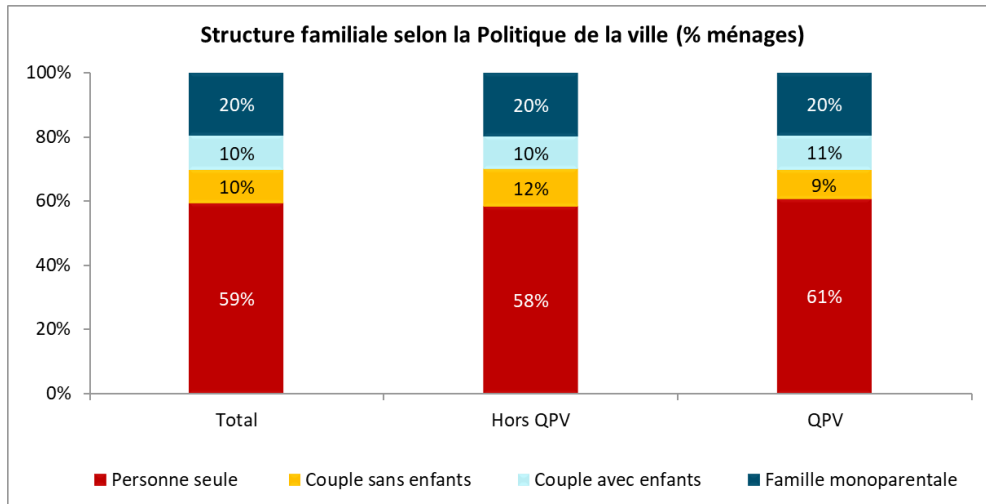
L'Etat des lieux de l'occupation sociale de Presqu'île Habitat est établi sur la base OPS 2020. Le parc de Presqu'île Habitat est marqué par un vieillissement important de sa population, avec plus de 25% de titulaires de bail de plus de 65 ans. Par rapport à la moyenne nationale (6% de moins de 30 ans), Presqu'île Habitat compte toutefois une part non négligeable de moins de 25 ans (8%). On constate que la population logée en Quartier Politique de la Ville est légèrement plus jeune qu'au sein du parc hors QPV.

En lien avec un vieillissement important, 35 % des locataires du parc le sont depuis plus de 10 ans et 17% depuis plus de 20 ans.



➤ **Situation familiale des ménages logés**

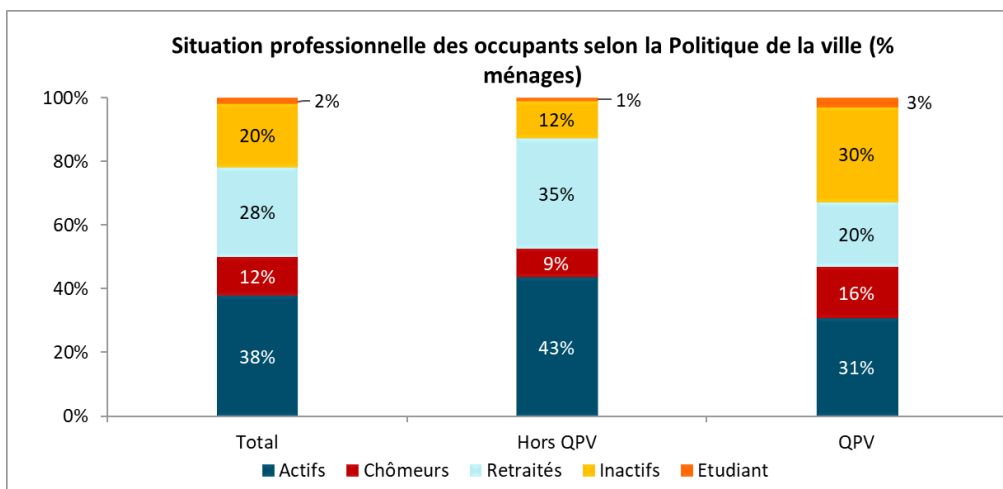
Presqu'île Habitat accueille, en cohérence avec un vieillissement de la population, une part très importante de personnes seules, puisque près de 2 locataires sur 3 vivent seuls. Des enjeux de sous-occupation des logements pourraient être anticipés puisque Presqu'île Habitat compte peu de petites typologies. 20% des locataires sont des familles monoparentales. On note peu de différence de structure familiale entre le parc en QPV et hors QPV.



➤ **Situation professionnelle des titulaires de bail**

Le parc de Presqu'île Habitat compte près de 40% d'actifs et relativement peu de chômeurs (12%). Moins d'un locataire sur 2 est en activité et 20% de la population est inactive. En revanche, en lien avec un vieillissement important, 28% des locataires sont retraités.

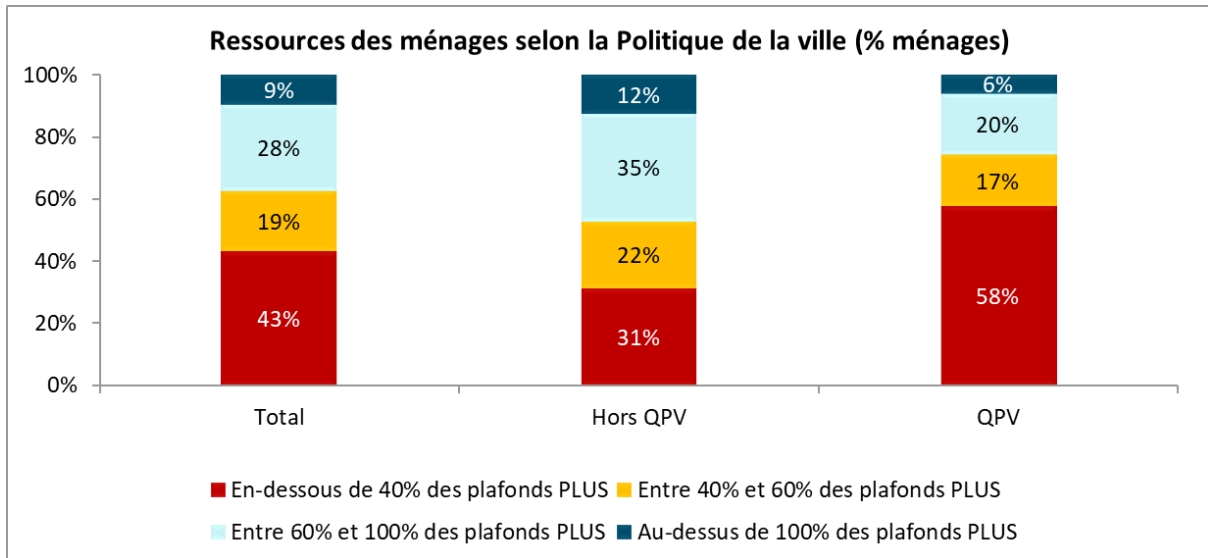
Au sein du parc en QPV, on remarque une population moins active : 30% d'inactifs et 16% de chômeurs. La population retraitée est plus concentrée sur le parc hors QPV.



➤ Situation économique des ménages logés

Une occupation relativement paupérisée puisque 62% des locataires ont des ressources équivalentes aux plafonds PLAI, (dont 43% en dessous des 40% des plafonds PLUS). Une paupérisation d'autant plus marquée sur le parc en QPV où ce chiffre s'élève à 75%, avec près de 60% des ménages sous les 40% des plafonds PLUS.

9% des ménages du parc de Presqu'île Habitat ont des ressources supérieures aux plafonds PLUS.



I.3.2. *Les caractéristiques sociales sur le flux*

› La demande

Les statistiques sur la demande de logements au 31/12/2019 sont issues des données du fichier partagé départemental (www.demandelogement50.fr).

▪ En 2019

Au cours de l'année 2019, 4474 demandes ont été enregistrées par les différents partenaires (4422 au 31/12/2018) avec pour territoire demandé, la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Au 31/12/2019, 3387 demandes sont actives sur le territoire de Cherbourg-en-Cotentin (3572 au 31/12/2018). Le nombre de demandes saisies par Presqu'île Habitat, en 2019, est de 643, soit 14,37 % du total des demandes saisies pour Cherbourg-en-cotentin, contre 615, soit 13.91 % des demandes, en 2018.

Le nombre de dossiers saisis directement par les demandeurs de logements sur le site Internet www.demandelogement50.fr progresse encore cette année pour atteindre 37,12% des demandes (1 661 demandes), contre 34,49% en 2018.

▪ En 2020

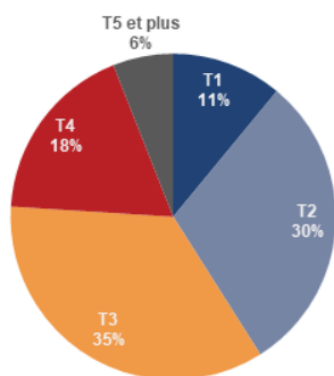
Au cours de l'année 2020, 4 332 demandes de logement ont été enregistrées par les différents bailleurs du territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin. Le nombre de demandes saisies par Presqu'île Habitat représente 4,67% de ces demandes.

Une forte progression du nombre de dossiers saisis directement par les demandeurs de logements sur le site Internet, qui passe de 37,12 % en 2019 à 47.66 % en 2020.

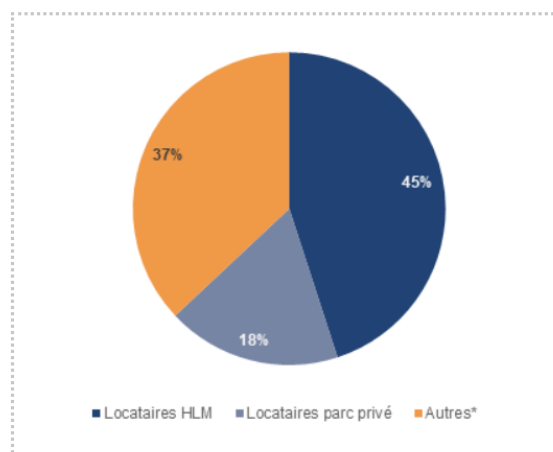
➤ Le profil des demandeurs pour Cherbourg-en-Cotentin

45 % des demandeurs sont déjà locataires d'un logement social. 19 % des demandeurs viennent du parc privé. Les principaux motifs de demandes de logements sont : « Logement trop petit » (13%), « sans logement » (17%), « Logement trop cher » (9%).

► Typologie de logement recherchée par les demandeurs



► Origine des demandeurs



* La rubrique « Autres » comprend les personnes hébergées (dans la famille, en structure d'hébergement, à titre gratuit), dans des logements temporaires ou sans domicile.

Les typologies les plus demandées sont les T2 et T3 : 65 % (contre 66 % en 2019).

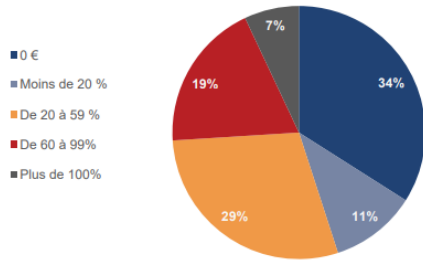
La décomposition des demandeurs de logement par âge est stable.

► Âge des demandeurs

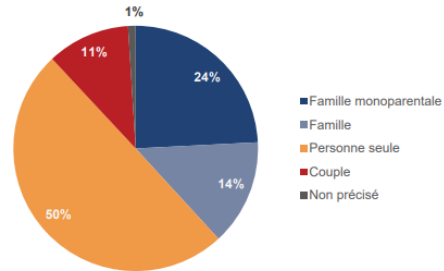
Âge	2019	2020
	%	%
Moins de 25 ans	18 %	21 %
De 25 à 29 ans	14 %	13 %
De 30 à 39 ans	21 %	20 %
De 40 à 49 ans	16 %	17 %
De 50 à 59 ans	15 %	14 %
De 60 à 69 ans	10 %	9 %
70 ans et plus	6 %	6 %
Total	100 %	100,00 %

Plus de 70% des demandeurs ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS (= plafond PLAI). 5 % des demandeurs ont des ressources inférieures à 20 % des plafonds de ressources HLM, contre 43 % en 2018. Les personnes seules représentent 50 % des demandeurs. Les familles et les couples représentent seulement 25 % des demandeurs.

► Ressources des demandeurs



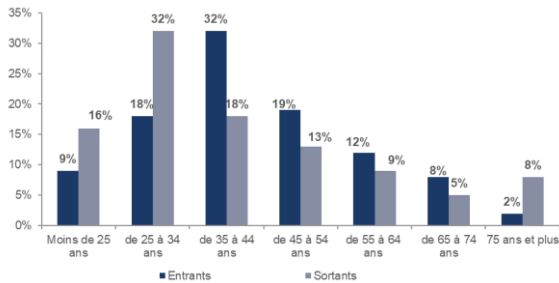
► Situation personnelle / statut des demandeurs



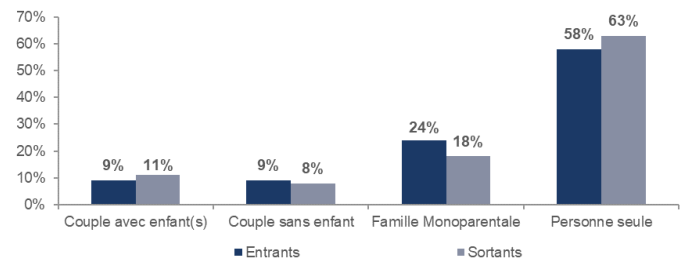
► Le profil des entrants/sortants

■ En 2019

Age des entrants/sortants 2019



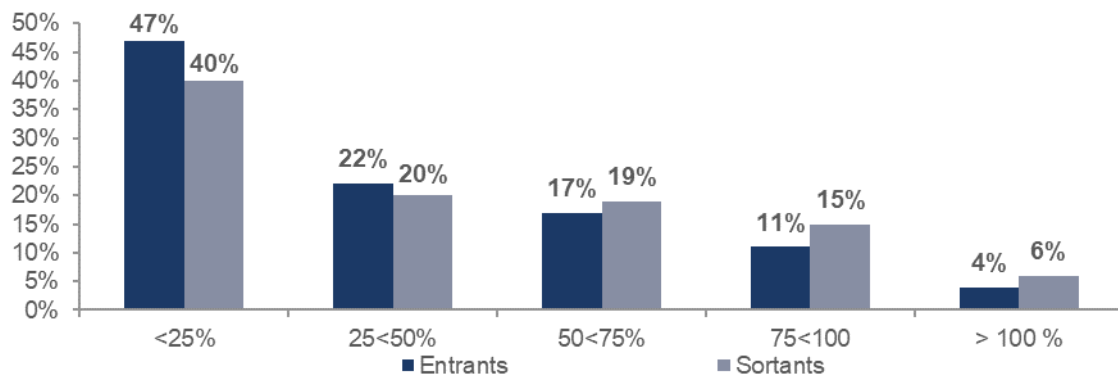
structure familiale des entrants/sortants 2019



Des différences peu significatives entre les entrants et sortants exceptées les points suivants :

- Davantage de moins de 35 ans qui quittent le parc
- Davantage de plus de 35 ans qui rentrent dans le parc
- Plus de familles monoparentales qui rentrent dans le parc
- Plus de ménages sous les 50% des plafonds PLUS qui rentrent dans le parc

Les revenus des entrants/sortants 2019



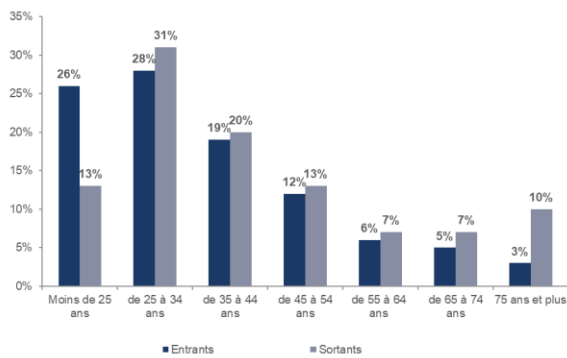
Sur un total de 975 départs en 2019, la majorité a pour motif :

	2018	2019
Fin d'études (Etudiants)	10,33 %	11,85 %
Accession à la propriété	9,93 %	7,77 %
Départ suite procédure (expulsion, départ cloche de bois, décès, remise clefs suite IO)	7,94 %	6,44 %
Raison de santé	7,65 %	10,13 %
Se met en ménage	7,35 %	6,21 %
Décès	7,15 %	6,9 %
Changement de région	5,96 %	5,41 %
Rapprochement lieu de travail	5,16 %	2,65 %
Logement trop petit	4,67 %	2,99 %

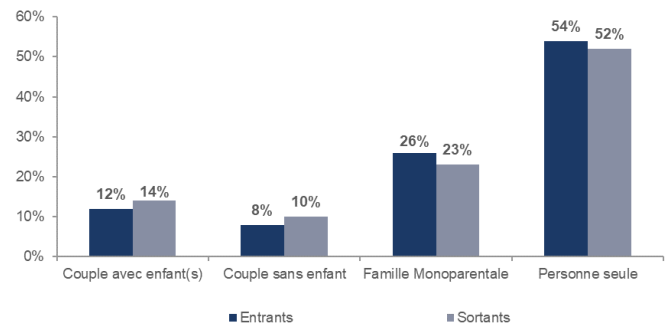
Il est constaté une baisse sensible du nombre de départs pour le motif « accession à la propriété », ainsi qu'une hausse notable des départs pour des raisons de santé. La durée moyenne du préavis est de 37 jours en 2019, contre 41 jours en 2018.

■ En 2020

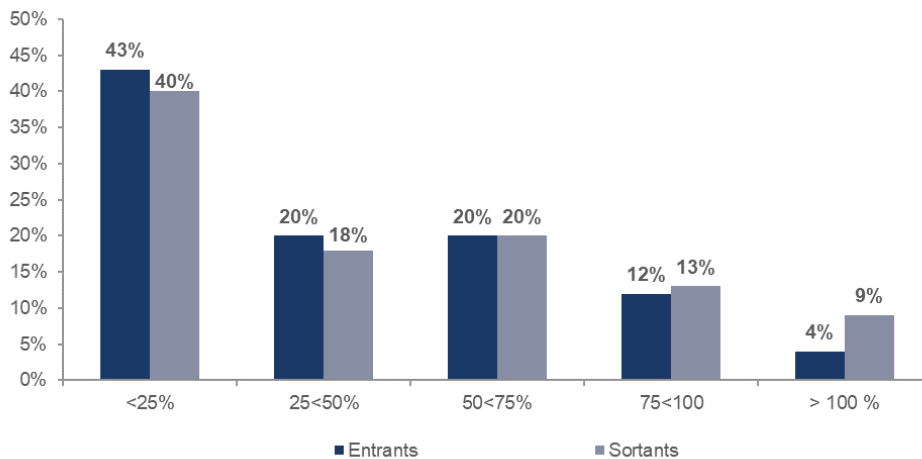
Age des entrants / sortants 2020



Structure familiale des entrants / sortants 2020



Revenus des entrants / sortants 2020 par rapport aux plafonds de ressources PLUS



En 2020, des différences peu significatives entre les entrants et sortants exceptées les points suivants :

- Une proportion très élevée d'entrants de moins de 35 ans (54%)
- D'avantage de plus de 35 ans qui sortent du parc
- Plus de ménages entrants aux situations plus fragiles (54% de personnes seules) et familles monoparentales (26%)
- Des entrants aux ressources plus faibles : plus d'entrants sous les 50% des plafonds PLUS, plus de sortants au dessus des 50% des plafonds PLUS.

Sur un total de 975 départs en 2020, la majorité a pour motif :

	2019	2020
Fin d'études (Etudiants)	11,85 %	8,43 %
Accession à la propriété	7,77 %	5,31 %
Départ suite procédure (expulsion, départ cloche de bois, décès, remise clefs suite IO)	6,44 %	9,01 %
Raison de santé	10,13 %	5,43 %
Se met en ménage	6,21 %	3,70 %
Décès	6,9 %	7,85 %
Changement de région	5,41 %	8,08 %
Rapprochement lieu de travail	2,65 %	0,92 %
Logement trop petit	2,99 %	2,31 %

L'évolution des motifs de départs montre une baisse des accessions à la propriété, dans la même tendance que l'année passée (9,93% en 2018) ainsi qu'une progression notable des départs liés à une procédure judiciaire, ainsi que des personnes qui quittent la région.

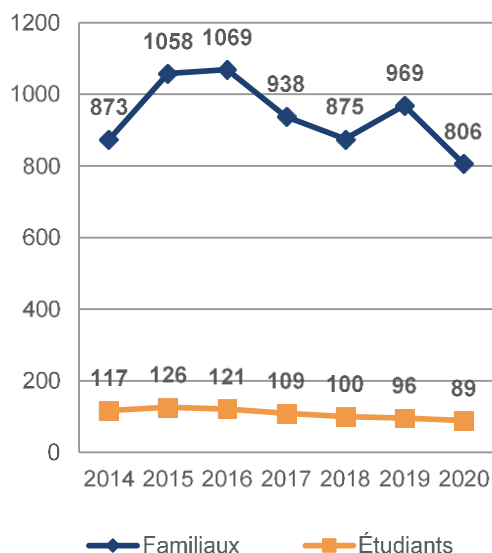
I.3.3. Objectivation des indicateurs de gestion

➤ Rotation et vacance

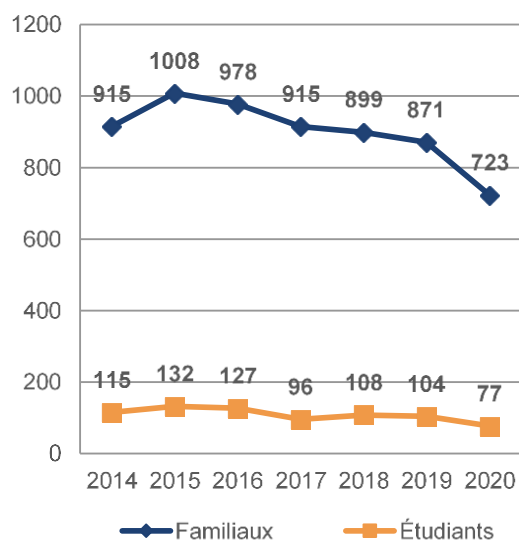
L'analyse de la rotation et de la vacance montre une baisse de la rotation importante en 2020, en grande partie expliquée par la chute des entrées et des sorties en lien avec la situation exceptionnelle générée par la crise de COVID 19.

	2016	2017	2018	2019	2020
Taux de rotation en % <i>(sur l'ensemble du parc)</i>	15,22 %	13,39 %	13,06 %	12,63 %	10,24 %
Taux de vacance en %* <i>(sur l'ensemble du parc)</i>	6,62 %	6,14 %	5,21 %	4,27 %	4,46 %
Bénéficiaires APL (CAF) en % <i>(méthode DIS)</i>	52,40 %	52,93 %	52,32 %	53,72 %	52,96 %
Nombre de départs	1105	1011	1007	975	800
Prospections					
Total	6209	5845	5440	4 504	3 175
Nb moyen de prospections par logement libéré	5,62	5,78	5,40	4,62	3,97
Baux conclus logements					
Total	1190	1047	975	1 065	895
Dont étudiants	121	109	100	96	89

Évolution des entrées



Évolution des sorties



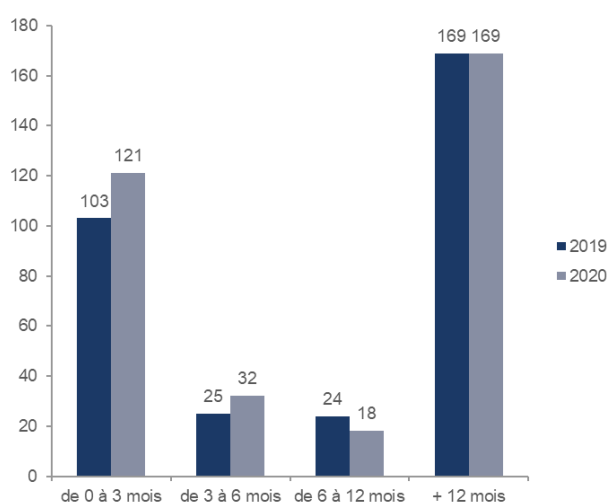
La vacance sur le parc de Presqu'île Habitat ne varie que très légèrement à la hausse entre 2019 et 2020 (+0,19 points), et s'inscrit cependant dans une tendance générale à la baisse depuis 2016. En 2020, plus de la moitié des logements vacants sont des T4.

Entre 2019 et 2020, le parc de Presqu'île a connu une augmentation de la vacance de moins de 6 mois, en revanche une baisse de la vacance longue (+ de 6 mois).

Un travail important a été mené ces dernières années pour lutter contre la vacance de logement en accentuant les efforts financiers sur le niveau de remise en état des logements et en mettant en place des processus rigoureux et différencié de commercialisation :

- Une sectorisation du parc a été réalisée en deux grandes familles selon le niveau d'attractivité pour être plus efficace : les travaux de remise en état sont lancés au fur et à mesure pour les logements en secteur attractif et à la demande de la gestion locative (en fonction des candidats potentiels) pour les logements en secteur qualifié de peu attractif.

Ce travail permet d'accélérer la remise sur le circuit des logements ayant le plus de facilité à être reloués.



Un fort taux de rotation est observé sur les programmes récents, celui-ci est supérieur à la moyenne constatée sur notre parc (12,65%).

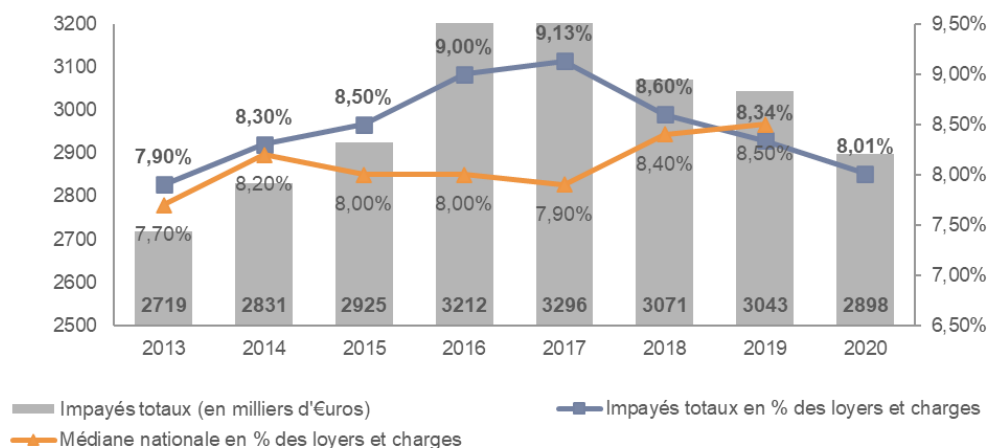
	Date livraison	Nb lgts	Total départs jusqu'en 2019	Nb départs en 2020	% depuis livraison	% annuel moyen depuis mise en location
Amont Quentin	2010	75	68	3	94,67%	9,47%
Blancs Ruisseaux	2013	29	11	2	44,83%	6,40%
Carnot	2013	80	65	13	97,50%	13,93%
Grimesnil 23	2016	23	9	1	43,48%	10,87%

Grimesnil 24	2016	24	13	3	66,67%	16,67%
Mesliers	2015	24	10	3	54,17%	10,83%
Motterie	2012	10	4	0	40,00%	5,00%
Noires mares	2012	12	7	0	58,33%	7,29%
Saillanderie	2011	20	12	0	60,00%	6,67%
Ti Hameau	2016	23	8	0	34,78%	8,70%
Tour des Familles	2019	29	1	5	20,69%	20,69%
Les Terrasses	2019	6	-	1	16,67%	16,67%

Une légère baisse du nombre de départs est constatée sur les résidences récemment mise en location, avec un taux de rotation de 8.73% contre 10.63% en 2019. Ainsi, 31 départs ont été enregistrés en 2020 dans les résidences récentes (34 en 2019). Les premiers motifs de départs sont l'accession à la propriété et les mutations professionnelles.

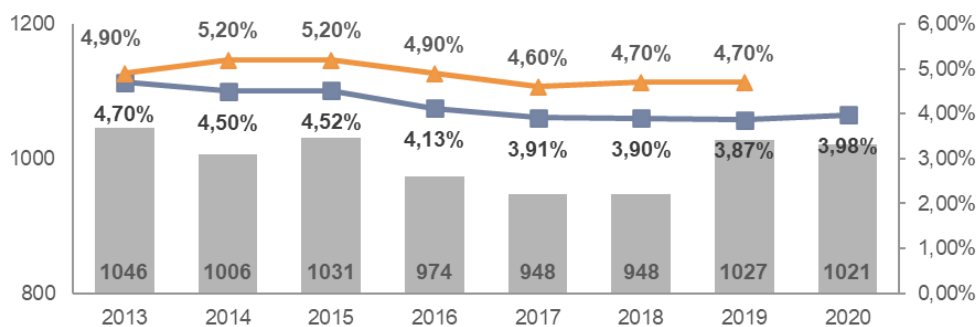
➤ Impayés

L'analyse des impayés totaux permet de constater une baisse des impayés totaux pour la 4^{ème} année consécutive. Le taux passe, par ailleurs, sous la médiane nationale de 2019 pour la 2^{ème} année consécutive.



S'agissant du recouvrement des dettes des locataires partis, des marchés sont établis depuis 2016 avec des cabinets extérieurs de recouvrement. Leur rôle est de recouvrer les sommes quand cela est possible ou nous fournir des justificatifs signalant l'insolvabilité des débiteurs et la possibilité alors de passer les sommes en non-valeur.

En revanche, une légère augmentation du taux des impayés de loyer est constatée en 2020.



■ Impayés de l'exercice (en milliers d'euros)

■ Impayés de l'exercice en % des loyers et charges hors APL

▲ Médiane nationale en % des loyers et charges hors APL

Bilan des actions contentieuses entreprises :

	2017	2018	2019	2020
Saisines CCAPEX	225	251	216	171
Dossiers d'aide FSL	43	61	53	51
Commandements de payer	228	256	220	179
Commandements de payer classés	135	142	145	129
Assignations	133	176	139	97
Réquisitions concours force publique	33	58	55	34
Nombre de reprises de logements	48	77	65	73
dont remise des clefs par le locataire	10	3	2	3
dont départs à la Cloche de bois	6	10	8	12
Dettes soldées dans la cadre de l'expulsion	135	137	145	129
Signatures de protocoles de cohésion sociale	28	32	27	33
Dépôts dossiers Banque de France	46	28	41	33
PRP*	37	28	41	41
Effacements dettes suite PRP*	34	56	42	32
Montants effacement dettes suite PRP* (en K€)	113	161	72	78
Règlements de recours état	16	161	18	23

II. La politique de l'organisme

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

II.1.1. *Présentation de la démarche PSP*

➤ Méthodologie d'actualisation du PSP

Le Plan Stratégique de Patrimoine de Presqu'île Habitat a été adopté en séance du Conseil d'Administration du 15 juin 2021

Le Plan Stratégique de Patrimoine est le document de référence de la politique patrimoniale. Il consiste à définir l'allocation optimale des ressources de l'organisme au cours des 10 prochaines années.

Il a été élaboré selon trois grands volets :

- Le diagnostic patrimonial a consisté à analyser les enjeux qui marquent chacun des groupes immobiliers, à partir d'appréciation objectivée des besoins de travaux, de sa pertinence technique générale et spécifique, de son attractivité, de son fonctionnement résidentiel, de sa performance locative et de sa rentabilité économique.
- La définition des orientations patrimoniales à 7 et à 10 ans, pour chacun des groupes immobiliers constituant le parc existant à partir de la définition des interventions à conduire pour répondre aux enjeux patrimoniaux relevés au cours du diagnostic, puis d'un processus d'arbitrage des niveaux de priorité avec lesquels engager ces interventions.
- La définition de la politique de développement patrimonial la plus pertinente pour répondre aux besoins du territoire, en cohérence avec les ambitions et les moyens de l'OPH et dans un équilibre entre l'intervention sur le parc existant et la production de nouveaux logements.

Il se concrétise sous la forme :

- D'une stratégie patrimoniale partagée à l'échelle du parc dans son ensemble.
- De feuilles de route qui précisent la stratégie, résidence par résidence ; une orientation générale à 10 ans et des scénarios qui décrivent un type et un niveau d'investissement sur deux périodes (période 1 : 2021-2027 et période 2 : 2028-2030).
- D'une faisabilité éprouvée : les interventions envisagées pour chacun des groupes immobiliers sont valorisées et consolidées afin de s'assurer de leur faisabilité en termes de moyens financiers, humains et techniques pour l'organisme. Un processus itératif d'arbitrage permet de parvenir à l'adéquation entre les interventions visées sur les groupes et les moyens de l'organisme.
- Des modes d'organisation interne et des moyens de mise en œuvre compatibles avec la mise en œuvre de la stratégie.

➤ Principaux résultats du diagnostic stratégique : les enjeux

▪ Sur l'état technique

87% des logements de Presqu'île Habitat ont une notation de 3 et sont donc en bon état général. Seulement 1 logement a la note technique de 1.

Note technique	1	2	3	4	Total du nombre de logements	Moyenne pondérée
Presqu'île Habitat	1	290	6 587	711	7 589	3,06
en %	0%	4%	87%	9%	100%	

▪ Sur l'attractivité commerciale


La qualification de l'attractivité commerciale se fait sur la base d'une grille de cotation (ci-dessous). Cette grille mêle à la fois des critères objectifs issus d'indicateurs statistiques (taux de vacance et rotation) et des critères empiriques issus de la perception de l'attractivité des logements familiaux de ceux qui interviennent au quotidien sur les différents territoires couverts par l'organisme.

Cette mesure de l'attractivité s'attaque à identifier le positionnement relatif des groupes immobiliers les uns par rapport aux autres.

Déclinaison précise de la correspondance des notes correspondant aux taux de vacance et de rotation

Notes correspondantes				
	1	2	3	4
Taux de vacance	Supérieur à 10%	Inférieur ou égal à 10%	Inférieur ou égal à 5%	Inférieur ou égal à 1%
Taux de rotation	Supérieur à 15%	Inférieur ou égal à 15%	Inférieur ou égal à 10%	Inférieur ou égal à 5%

Attractivité commerciale			
Critère	Poids du critère	Note faible	Note forte
Taux de vacance	25%	Taux supérieur à 5%	Taux inférieur ou égal à 5%
Taux de rotation	25%	Taux supérieur à 10%	Taux inférieur ou égal à 10%
Accessibilité du quartier et présence de services, commerces et équipements publics de proximité	25%	Inférieur ou égal à 2	Supérieur à 2
Image du quartier et attractivité commerciale perçue par l'organisme	25%	Inférieur ou égal à 2	Supérieur à 2



La moyenne des résidences de Presqu'île Habitat est de 2,97 et Presqu'île Habitat voit 23% de ses logements avec une cotation >3,5.

Attractivité commerciale globale	Notes				Total du nombre de logements	Moyenne en nombre de logements
	Inférieur ou égal à 1,5	Inférieur ou égal à 2,5	Inférieur à 3,5	Supérieur ou égal à 3,5		
Presqu'île Habitat	466	2 138	3 317	1 741	7 662	2,97
en %	6%	28%	43%	23%	100%	

Concernant la vacance, 2/3 des logements de Presqu'île Habitat ont un taux de vacance de plus de 3 mois inférieur ou égal à 1%.

Concernant la rotation, 57% des logements de Presqu'île Habitat ont un taux de rotation supérieur à 10%.

- La fragilité sociale

L'étude de la fragilité sociale se fait sur la base des critères ci-dessous. Les notes relatives à l'occupation sociale ont été attribuées sur la base des données issues de la dernière enquête OPS et des données de gestion. Ces notes s'appuient sur des variables économiques (taux de ménages avec des revenus fiscaux inférieurs à 20% des plafonds PLUS), sur deux variables sociales (taux de familles monoparentales et taux de personnes âgées isolées) et sur un indicateur de gestion (taux d'impayés).

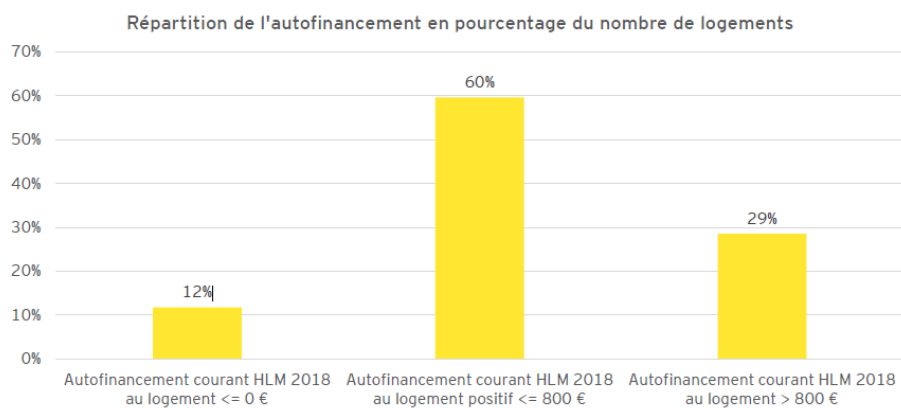
	Poids du critère	Notes				Taux moyen	Note moyenne
		1	2	3	4		
Taux d'impayés (impayés > 3 mois)	25%	Supérieur ou égal à 10%	supérieur ou égal à 5% et inférieur à 10%	supérieur ou égal à 0,2% et inférieur à 5%	Inférieur à 0,2%	3,7%	2,87
Taux de familles aux ressources inférieures à 20% du plafond PLUS	25%	Supérieur ou égal à 40%	Supérieur ou égal à 30% et inférieur à 40%	Supérieur ou égal à 20% et inférieur à 30%	Inférieur à 20%	22%	3,19
Taux de familles monoparentales	25%	Supérieur ou égal à 40%	Supérieur ou égal à 30% et inférieur à 40%	Supérieur ou égal à 20% et inférieur à 30%	Inférieur à 20%	17,8%	2,78
Taux de personnes âgées isolées (nombre de titulaires de baux de 65 ans ou plus vivant seuls)	25%	Supérieur ou égal à 30%	Supérieur ou égal à 20% et inférieur à 30%	Supérieur ou égal à 10% et inférieur à 20%	Inférieur à 10%	22,7%	3,07

La note moyenne de fragilité sociale de Presqu'île Habitat est de 3,27. 69% des logements du patrimoine de Presqu'île Habitat ont une note de fragilité sociale supérieure ou égale à 3 et seuls 1% des logements ont une note inférieure à 2,5 ce qui témoigne d'une fragilité sociale maîtrisée.

En revanche, 11% du parc a été identifié avec un risque de fragilité sociale élevé, totalisant 861 logements.

- Sur la performance économique

29% du parc de Presqu'île Habitat dégage un autofinancement courant supérieur à 800€. A contrario, 12% du parc locatif de Presqu'île Habitat a un autofinancement courant HLM faible.

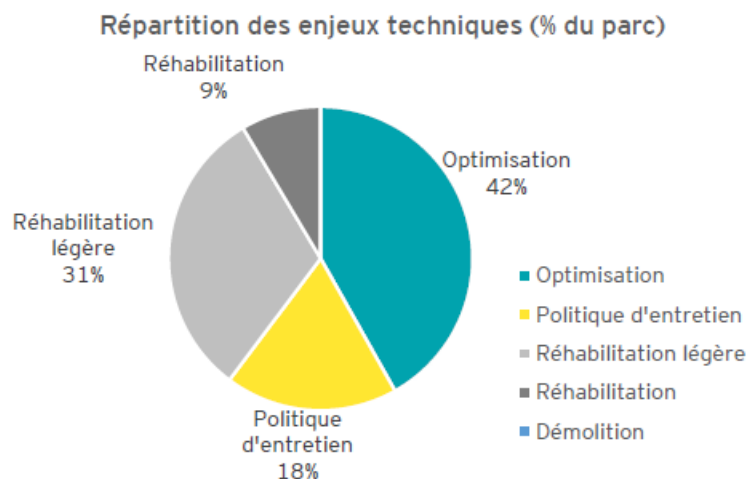


➤ Orientations patrimoniales et scénario validés

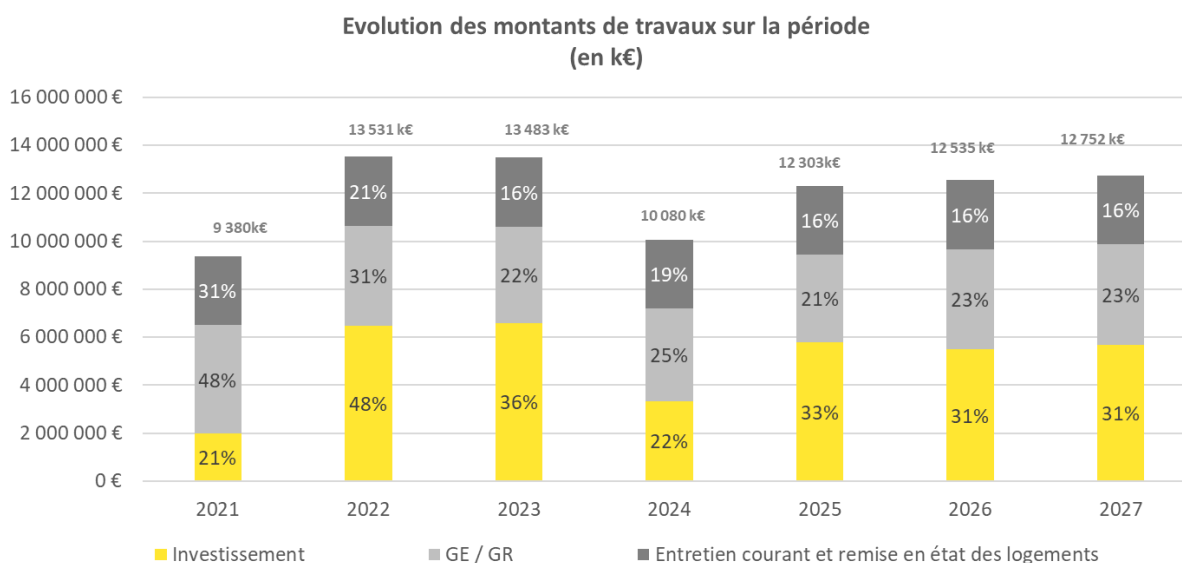
Presqu'île Habitat a choisi de redessiner sa stratégie patrimoniale pour les 10 prochaines années du PSP sur la base de 2 grandes orientations : améliorer le parc existant (1), Renouveler le parc en construisant de nouveaux logements (2).

Sur l'amélioration du parc existant, les enjeux techniques identifiés ont permis de segmenter le parc de la manière suivante :

- 42% des logements en scénario d'Optimisation, à savoir préserver ou améliorer la situation actuelle sans surinvestir et en essayant d'optimiser la contribution économique du groupe (ciblage de la maintenance)
- 18% en Politique d'Entretien, à savoir Assurer une politique de maintenance permettant d'éviter une dégradation des groupes dans le temps.
- 31% des logements en réhabilitation légère, consistant à remettre le produit au niveau du marché en intervenant de manière groupée sur différents composants.
- 9% en réhabilitation (énergétique et d'accessibilité) consistant à remettre le produit en bon état technique par une intervention forte sur l'ensemble des composants du groupe, pour répondre à l'enjeu de maîtrise des charges.
- 1 logement prévu à la démolition.



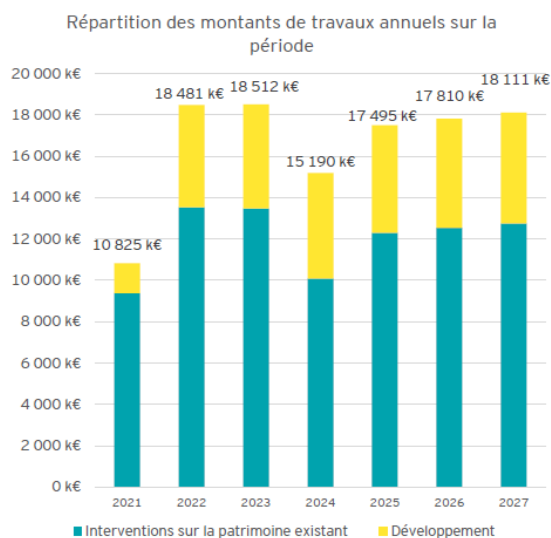
➤ Consolidation des investissements (construction / amélioration / démolition) sur la période du PSP



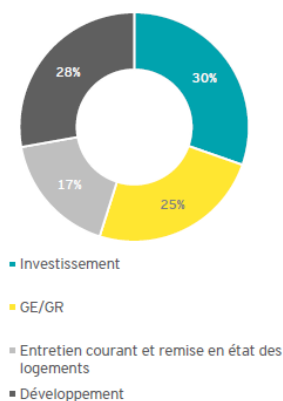
L'ensemble des montants de travaux (en euros constants) programmés sur le patrimoine au cours de la période 2021-2027 sont présentés dans le graphique ci-dessous. Au total, 84 065 k€ sont prévus sur la période. Les montants de maintenance courante ont été estimés sur la base d'un ratio de 376€ / logement et par an.

Les orientations à 7 ans déclinées sur chacun des groupes font ressortir un montant global engagé du PSP de l'ordre de 116 millions d'euros. Le plan stratégique de patrimoine se décline en interventions techniques :

- 28 % soit 32 millions d'interventions dédiés au développement (production de nouveaux logements)
- 72% soit 84 millions sur le stock (patrimoine locatif existant)



Répartition des montants engagés par nature d'intervention sur la période



II.1.2. *Le développement de l'offre neuve*

➤ L'offre locative sociale

- Stratégie globale en lien avec le PLH de la CA du Cotentin

Depuis le rattachement à l'Agglomération du Cotentin, Presqu'île Habitat entend développer son offre de logements sociaux sur l'ensemble du territoire. En matière de développement du parc, les objectifs de Presqu'île Habitat sont les suivants :

► Développer l'offre de manière raisonnée et équilibrée, en partenariat avec les collectivités, pour répondre à la diversité des besoins (vieillesse, décohabitation,) et pour accompagner les politiques locales de l'habitat.

- Aller vers une offre diversifiée pour une mixité sociale et générationnelle : développer la politique de logements inclusifs.

► S'inscrire dans les objectifs du PLH en cours d'élaboration qui prévoit :

- De limiter l'extension urbaine et l'extension sur les terres agricoles
- Produire les logements dont le territoire a besoin en assurant une répartition équilibrée entre les pôles
- De revitaliser les centres-bourgs
- D'accompagner la transformation des friches urbaines
- Renforcer la vitalité des pôles de centralité

Sur le plan opérationnel, ces ambitions se traduiront par :

► La production d'une offre nouvelle sur les zones d'implantation prioritaires définies dans le PLH.

Le PLH nécessite une approche de la répartition de la production des logements sociaux par commune. Le constat est fait que l'essentiel de la production se fait sur Cherbourg-en-Cotentin. La répartition proposée dans le cadre des travaux du PLH s'appuie sur les polarités, en tenant compte de la présence des équipements et services. 20 communes seraient ainsi concernées pour un total de 648 logements. Cette programmation comprend un volume de 32 logements qui ne seraient pas directement territorialisés et permettraient de répondre aux besoins ponctuels exprimés par les autres communes, et s'inscrivant dans les objectifs du PLH.

Répartition territoriale des 680 logements locatifs sociaux prévus sur l'agglomération (PROJET PLH)

NOM	CDC	PLUI	AU	Sur 6 ans 2021-2027	% de la prod globale	Logts soc
Cherbourg-en-Cotentin	CEC	NORD	Coeur Métropolitain	1802	0,24	432
Bricquebec-en-Cotentin	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle d'équilibre	126	0,19	24
Commune nouvelle La Hague	la Hague	LA HAGUE	Pôle d'équilibre	250	0,19	48
Les Pieux	Les Pieux	LES PIEUX	Pôle d'équilibre	88	0,19	17
Montebourg	Région de Montebourg	EST	Pôle d'équilibre	44	0,19	8
Saint-Pierre-Église	Saint-Pierre-Eglise	EST	Pôle d'équilibre	38	0,19	7
Saint-Sauveur-le-Vicomte	Vallée de l'Ouve	SUD	Pôle d'équilibre	46	0,19	9
Valognes	Cœur du Cotentin	COEUR COTENTIN	Pôle Métropolitain d'appui	153	0,22	34
Saint-Georges-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	tête de réseau	7	0,17	1
Barneville-Carteret	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	58	0,17	10
Portbail-sur-Mer	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	69	0,17	12
Saint-Jean-de-la-Rivière	Côte des Isles	SUD	Tête de réseau	9	0,17	2
Martinvast	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Tête de réseau	28	0,17	5
Tollevast	Douve et Divette	DOUVES ET DIVETTE	Tête de réseau	34	0,17	6
Flamanville	Les Pieux	LES PIEUX	Tête de réseau	45	0,17	8
Barfleur	Val de Saire	EST	Tête de réseau	15	0,17	2
Montfarville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	21	0,17	4
Quettehou	Val de Saire	EST	Tête de réseau	47	0,17	8
Réville	Val de Saire	EST	Tête de réseau	27	0,17	5
Saint-Vaast-la-Hougue	Val de Saire	EST	Tête de réseau	47	0,17	8
						648

► Le développement de tout type d'habitat y compris des petits collectifs et logements individuels, en fonction des besoins du territoire et de ses habitants.

La construction d'environ 40 logements neufs par an :

- Environ 70% de logements PLUS
- Environ 30% de logements PLAI
- à la marge des opérations PLS pourront être réalisées pour répondre à des demandes particulières

Afin de répondre à la demande de logements, les petites typologies seront privilégiées pour l'habitat collectif (T1/T2/T3).

Le Plan Stratégique de Patrimoine prévoit une croissance du patrimoine de logements locatifs de 2% soit 161 logements en plus d'ici à fin 2027 via :

- Le désengagement sur 168 logements (démolitions non identifiées à ce stade, à affiner en lien avec le Plan Local de l'Habitat, les programmes de renouvellement urbain, les problématiques techniques éventuelles, la question de la densification en zone urbaine, etc.)
- La production de 433 nouveaux logements d'ici à 2027.

La production de nouveaux logements sociaux pourra également se faire par le biais d'opérations d'acquisition-amélioration ou de démolition-reconstruction pour accompagner les dispositifs de revitalisation des centres bourgs et cœurs de villes.

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.

Département	Quartiers et financements	Référence	Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre et pourcentage)	
		Indicateur PP-1 pour la période de 2018 à 2020	De 2021 à 2023	De 2021 à 2026
50 **	PLAI	44	24	72
	<i>Dont PLAI-A</i>	0	2	7
	PLUS	107	52	156
	PLS	3	4	12
	% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%

** Les chiffres du PPI sont identiques sur la CA du Cotentin

- Les chantiers en cours

Impasse Orange – Cherbourg-en-Cotentin

Dans la continuité de la Résidence Mendès France, à Cherbourg-en-Cotentin, Presqu'île Habitat s'est porté acquéreur d'une maison situé Impasse Orange en août 2017, en vue de construire un nouvel ensemble immobilier composé de 14 logements : 6 logements T2 et 8 logements T3. Le permis de démolir a été réceptionné en juin 2020, et le permis de construire a été déposé durant le même mois. La mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage a été confiée à SAMOP et la Maîtrise d'Œuvre au Cabinet BOISROUX

L'Archipel – Cherbourg-en-Cotentin

Livraison par Nexity de 65 logements en VEFA en 2021, à Cherbourg-Octeville.

Zac des Bassins – Cherbourg-en-Cotentin

Sur la ZAC des Bassins, Presqu'île Habitat réceptionnera en 2022, 30 logements collectifs en VEFA livrés par Eiffage Construction.

La redynamisation des centre-ville : 44-48 rue Tour Carrée à Cherbourg-en-Cotentin

Dans le cadre du dispositif RHI de la ville de Cherbourg-en-Cotentin, Presqu'île Habitat s'est porté acquéreur en février 2018, auprès d'un propriétaire privé, d'un ensemble immobilier situé en cœur de ville, afin d'y mener un programme emblématique de la reconquête du centre-ville, d'environ 1,5 million d'euros. La mission d'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage a été confiée à la SCET et la Maîtrise d'Œuvre au Cabinet SOON Architectes. Les travaux de

démolition, attendus par de nombreux habitants du quartier, ont été menés entre les mois d'août et septembre 2019

8 logements, décomposés en 4 logements T2 et 4 logements T3, seront prochainement construits sur la parcelle mise à nue pour donner suite à la démolition des anciennes constructions. Par suite d'une consultation infructueuse, le marché d'Appel d'Offres a été relancé en avril 2020. Les offres reçues en juin 2020 sont en cours d'analyse

› L'offre d'hébergement, les résidences spécifiques

▪ Les enseignements du PLH

Le PLH fait état d'une offre en logements / hébergement adaptés au vieillissement de la population et à la prise du handicap insuffisante sur l'agglomération. Il convient de pouvoir adapter le parc existant et de créer une offre nouvelle de logements adaptés au sein de nouveaux programmes. Le développement d'une offre plus spécifique est également à étudier. De la même manière, l'offre proposée à destination des jeunes publics est à conforter. Il est précisé que Cherbourg-en-Cotentin souhaite être identifiée comme un territoire universitaire, en lien avec le développement à court terme de nouvelles formations. L'offre de logements étant suffisante aujourd'hui, il serait intéressant toutefois de réfléchir, à moyen terme, à des formes plus collectives d'habitat pour les étudiants, façon « campus ».

▪ La stratégie de Presqu'île Habitat

Presqu'île Habitat gère 4 structures de logements foyers, totalisant 187 équivalents logements. Ces structures sont toutes localisées à Cherbourg en Cotentin. L'organisme a prévu la réalisation d'un foyer sur la commune de Valognes (12 places.)

Code ensemble	Dénomination	Adresse	Nombre de logements
0034	FJT L'Espace-Temps	10 Rue Alexandre Trauner	70
0034	FJT L'Espace-Temps	33 Rue Maréchal Leclerc	95
0041	FJT L'Espace-Temps	37 Rue Bonhomme	6
0066	Foyer HELLEBORE	47 Rue Sadi Carnot	16
Total			187

Dès 2017, l'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes Normandie s'est engagée aux côtés de l'association "L'Espace-Temps" pour mener une étude préalable à l'implantation d'une résidence "Habitat Jeunes" sur la commune de Valognes.

Au regard des différents résultats présentés aux acteurs locaux, l'implantation d'une résidence type Foyer des Jeunes Travailleurs s'est révélée être un levier potentiel de développement économique et social pour le territoire.

Ainsi, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a inscrit ce projet dans son Contrat de Territoire 2017-2021, au titre de l'ambition n°2 : "Contribuer à la qualité résidentielle et construire l'attractivité du territoire en développant l'offre de services". C'est dans ce cadre que Presqu'île Habitat a été sollicité par l'association "L'Espace-Temps" et la commune de Valognes, afin de porter le projet de construction de 12 studios.

La mission de Maîtrise d'Œuvre pour la construction de ce nouvel établissement a été confiée au Cabinet Royer Architectes et Associés.

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.			
Département	Référence	Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre)	
	2018-2020	De 2021 à 2023	De 2021 à 2026
50	12	0	0

Presqu'île Habitat étudiera toute création de structure correspondant à un besoin identifié sur le territoire émanant d'un gestionnaire ou d'une collectivité.

➤ L'accession sociale à la propriété

Presqu'île Habitat pourra réaliser la construction de quelques logements en PSLA sur le territoire du Cotentin.

Il s'agira de logements individuels. Leur localisation privilégiera les pôles principaux bénéficiant du plus de services. Du fait des contraintes sur le prix de sortie, il y aura une attention particulière portée sur le foncier et le produit envisagé. La réglementation fixe des règles spécifiques sur ce type d'opération (Société des Garanties de l'Accession). Il devra s'agir d'un produit spécifique qui ne peut pas correspondre à ce qui est réalisé en locatif social.

II.1.3. *Les interventions sur le parc existant*

➤ Les grands axes de la politique patrimoniale

Dans le cadre de son PSP, Presqu'île Habitat a retenus les objectifs suivants, an matière d'amélioration du parc existant :

► Renforcer la qualité intrinsèque du patrimoine existant en mettant en œuvre une politique d'entretien visant à assurer un confort d'usage optimum et à agir pour améliorer la qualité de service rendu aux locataires via :

- Des travaux de maintenance courante avec un budget annuel de l'ordre de 2,8M€ HT par an (376 € /logement/an environ) qui se décomposent comme suit :
 - ✓ Des travaux d'entretien courant hors remise en état des logements avec un budget annuel de l'ordre de 858k€ HT par an (112 €/logement/an environ) ;
 - ✓ Des travaux de remise en état des logements de l'ordre de 2M€ HT par an ;
- Des travaux de Gros Entretien (GE) et de Grosses Réparations (GR) d'environ 4 M€ HT par an.

► Améliorer la commercialité du patrimoine qui connaît les plus forts enjeux techniques et rehausser de façon prioritaire la performance thermique du patrimoine le plus énergivore et ainsi réduire le montant de la quittance globale des locataires et l'accessibilité.

- Investissement en travaux de réhabilitation pour un montant de l'ordre de 13,7 millions d'euros sur 7 ans, portant sur 19 groupes immobiliers et représentant 653 logements.
- Investissement en travaux de réhabilitation légère pour un montant de l'ordre de 19,7 millions d'euros sur 7 ans, portant sur 76 groupes immobiliers et représentant 2 391 logements.
- Investissement en travaux de remplacement des chauffages en 2021 et 2022 pour un montant total de 1,9 millions d'euros, portant sur 36 groupes et représentant 554 logements.

► L'office se réserve la possibilité de démolir le parc le plus obsolète sur le plan technique, lorsque cela s'avère le plus adapté

- Des discussions doivent encore être menées sur cette question des démolitions en lien avec le PLH à venir et les questions de renouvellement urbain d'une part, les problématiques techniques éventuelles et la question de la densification en zone urbaine (reconstruire la ville sur elle-même pour lutter contre l'extension urbaine etc..).

➤ Zoom sur les réhabilitations

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.

Département	Références		Engagements annuels, en nombre					
	Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
50	7819	114	571	784	343	330	504	496

Les chiffres du PP3 sont identiques sur la CA du Cotentin

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

Département	Références		Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre)					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	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 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
50	187	0	0	0	0	0	0	0

Presqu'île Habitat ne prévoit pas d'intervention sur le parc existant de foyers à l'heure actuelle

➤ Zoom sur la politique de rénovation énergétique

Presqu'île Habitat est engagé depuis plusieurs années dans des opérations de réhabilitation visant à l'amélioration des performances énergétiques de son patrimoine.

Les programmations de travaux du PSP sur la période mettront en avant la diminution des charges locatives pour le chauffage et la production d'eau chaude.

Des travaux sur les installations de chauffage sont également prévus dans le PSP : modernisation de chaufferies collectives et remplacement de convecteurs électrique.

Le patrimoine le moins bien noté (F/G) est majoritairement composé de logements individuels diffus. Le traitement de ce patrimoine fera l'objet d'études spécifiques.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année								
Département	Références		Engagements annuels (en nombre de logements)					
	Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements F, G rénovés de 2018 à 2020, passés A à D, de 2018 à 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
50	36	0	0	0	9	9	9	9

Les chiffres du PP2 sont identiques sur la CA du Cotentin

Département	Répartition de la totalité du parc existant par étiquette énergétique au 31/12/2020						
	A	B	C	D	E	F	G
50	519	571	4 300	1 828	551	23	13

+ 14 logements sous étiquette vierge, actuellement en cours de diagnostic.

Département	Répartition prévisionnelle de la totalité du parc existant par étiquette énergétique au 31/12/2025*						
	A	B	C	D	E	F	G
50	685	1 274	4 177	1 452	482	0	0

*sous réserve des modifications réglementaires concernant l'élaboration des DPE à venir

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								
Département	Références		Engagements cumulés à 3 et 6 ans (en nombre)					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31/12/2020	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
50	0	0	0	0	0	0	0	0

➤ Zoom sur les chantiers en cours

Résidences Brécourt et Lecanu

Comptant 189 logements répartis en 13 bâtiments, les résidences Brécourt et Lecanu font l'objet d'une réhabilitation, depuis le mois d'octobre 2020 et pour une durée d'environ 12 mois. Les travaux concernent notamment le ravalement des façades et le remplacement des gardes corps, la réfection des halls et des parties communes avec mise en place d'un éclairage LED à détection de présence et remplacement des revêtements de sol. Le remplacement des portes palières, portes de halls et portes des locaux communs est également programmé.

Casino

Marché de travaux en conception réalisation attribué à Bouygues Construction / I2D Conseil comprenant :

- L'isolation thermique des logements chauffés par rapport aux surfs. Non chauffées
- Isolation thermique des toitures terrasses
- Isolation des sous faces de planchers
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements
- Réfection de l'étanchéité des serres
- Mise en place d'une ventilation basse consommation hygro A
- Suppression des chauffe-bains gaz
- Création d'une production collective d'ECS
- Mise en place de compteurs individuels
- Rééquilibrage de la chaufferie

Les travaux ont démarré en février 2021 pour une durée de 15 mois.

Travaux à l'étude

Différents travaux sont à l'étude sur les résidences : Les Couplets, 8-14 Vosges, Rue Colin, le 52 Schuman et le patrimoine anciennement d'ICF.

➤ Zoom sur la mise en accessibilité du parc

Presqu'île Habitat poursuit sa politique d'aménagement des salles de bain des logements suite aux demandes des locataires, à savoir la transformation des baignoires en douche (nous recevons en moyenne une trentaine de demandes par an).

Les locataires doivent nous saisir par courrier avec les justificatifs adéquats (certificat médical, carte d'invalidité). Nous étudions la demande en fonction de la localisation du logement (le logement doit être lui-même de préférence accessible).

Il est prévu également la poursuite des travaux d'amélioration de l'accessibilité du parc d'ascenseur quand cela est techniquement possible : installation de portes automatiques

en remplacement des portes battantes, agrandissement des largeurs de passage, ajout de nouveaux niveaux desservis. Cela n'améliore pas systématiquement l'accessibilité telle qu'elle est définie dans la CUS du fait de la présence de demi-pallier (un demi-étage à monter ou descendre pour aller de l'ascenseur au logement).

D'autre part sur les constructions neuves à venir ou les opérations d'acquisition-amélioration il n'y aura pas systématiquement des ascenseurs d'installés ce qui fait que le pourcentage de logements accessibles n'augmente pas mécaniquement chaque année (immeubles de moins de 3 étages, réhabilitation de patrimoine ancien en cœur de ville, etc.).

Il est également prévu d'étudier particulièrement les conditions d'accès des résidences dans lesquelles des travaux plus larges de réhabilitation seront prévus.

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année								
Département	Référence		Engagements annuels (en %)					
	Logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2020		2021	2022	2023	2024	2025	2026
50	2 804	36,86%	36,18%	36,59%	36,62%	36,54%	36,46%	36,38%

Les chiffres du SR-1 sont identiques sur la CA du Cotentin

➤ Zoom sur les démolitions

L'office se réserve la possibilité de démolir le parc le plus obsolète sur le plan technique, lorsque cela s'avère le plus adapté. Des discussions doivent encore être menées sur cette question des démolitions en lien avec le PLH à venir et les questions de renouvellement urbain d'une part, les problématiques techniques éventuelles et la question de la densification en zone urbaine (reconstruire la ville sur elle-même pour lutter contre l'extension urbaine etc.).

Presqu'île Habitat a prévu dans le cadre de son PSP de se désengager sur 168 logements Ces démolitions n'ont pas encore été identifiées à ce stade, à l'exception du groupe rue de Ponthieu.

1/3/5 rue de Ponthieu

Démolition accordée par la préfecture en juin 2020. Les travaux de démolition sont prévus pour le 22 mars 2021.

Le plan de vente aux occupants

Comme dans sa première CUS, Presqu'île Habitat n'envisage pas de s'engager dans une démarche de vente de logement sur la période couverte par la Convention d'Utilité Sociale 2021-2026. Ceci pour les raisons suivantes :

- La volonté d'éviter les copropriétés dégradées :
 - ✓ La situation de précarité de nombreux locataires ne leur permet pas d'accéder à la propriété d'où l'absence de demandes de la part de ces derniers
 - ✓ Aucun des immeubles ne comporte un nombre significatif de ménages présentant les conditions économiques pour devenir propriétaire de son logement et ne peut, de ce fait, être mis en vente sans générer une copropriété dont la gestion s'avère compliquée et onéreuse pour les locataires

- La structure du parc social
 - ✓ Essentiellement composé de logements collectifs, cela ne facilite pas la commercialisation de ces logements. De plus, Presqu'île Habitat ne peut se dessaisir des pavillons qui permettent de favoriser le parcours résidentiel de ses locataires, lesquels sont en nombre restreint : 352 logements soit 5 % du parc
 - ✓ 48 % des logements sont situés en QPV ce qui ne constitue pas un critère d'attractivité pour des candidats à l'accession à la propriété.

- Privilégier les interventions sur le patrimoine pour répondre aux besoins de la population

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Département	Sous-ensemble (EPCI)	Référence		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
		Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre de l'année N-1, parmi le parc total		2021 à 2023	2021 à 2026
50	Le Cotentin	0	0,00%	0,00%	0,00%

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

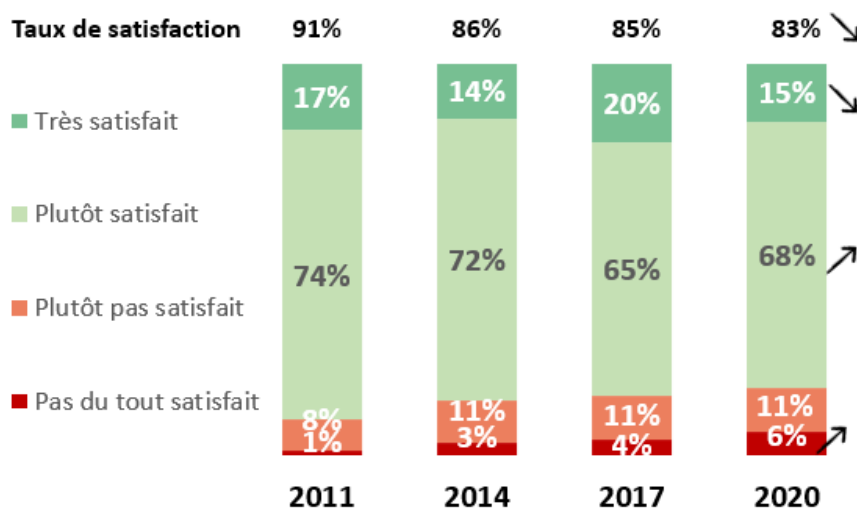
II.2.1. Les enquêtes de satisfaction

➤ Synthèse de l'enquête de satisfaction

L'opinion globale des locataires de Presqu'île Habitat est en baisse en 2020 par rapport aux résultats 2017, que ce soit sur la satisfaction globale, la recommandation ou le rapport qualité prix du logement.

Q8i. Globalement, diriez-vous de votre bailleur que vous êtes ?

3 128 répondants



La plupart des thématiques du parcours locataire sont toutefois bien évaluées. Les relations avec les locataires, l'information relative au paiement du loyer et l'écoute accordée lors des demandes d'intervention sont globalement maîtrisées par Presqu'île Habitat, et constituent des leviers importants de la satisfaction globale des locataires.

Les résultats témoignent d'une baisse notable depuis 2017 des éléments qui contribuent le plus à satisfaction globale, dont les relations avec l'agence/siège, l'information relative au paiement, le rapport qualité prix, l'écoute accordée ou encore la compréhension lors d'une demande d'intervention.



Ces éléments feront partie des éléments autant à valoriser, qu'à surveiller dans les prochains mois, tel que défini dans un plan d'action :

Améliorer le traitement global et le suivi des demandes :

- Réduire les délais de réponse aux demandes.
- Apporter une réponse systématique aux locataires pour améliorer leur satisfaction globale, que la demande soit technique, administrative ou liée aux relations de voisinage.
- Mettre en place un suivi systématique des demandes d'intervention réalisées par le locataire, afin de s'assurer que la demande a bien été traitée.
- Donner davantage d'informations aux locataires sur les travaux engagés suite à leurs demandes, notamment par courrier, car cela reste le mode de contact préféré devant l'affichage. Cela permettra ensuite d'améliorer leur perception de la prise en charge de la demande.

La communication :

- Valoriser en externe la qualité des relations actuelles auprès de la majorité de vos locataires.
- Communiquer en interne sur l'importance de soigner toujours plus l'accueil et le relationnel avec les locataires, leviers essentiels pour améliorer la satisfaction globale.
- Développer l'information auprès des locataires sur l'évolution possible de leur parcours résidentiel, car peu de locataires déclarent disposer de suffisamment d'informations en ce domaine.

Parmi les autres points qui peuvent faire l'objet de pistes d'amélioration, Presqu'île Habitat retiendra aussi en priorité la propreté des abords de l'immeuble et des trottoirs,

l'amélioration du stationnement, et de l'état des jardins privatifs pour les logements individuels. Lors de l'entrée dans le logement, la propreté du logement à l'entrée, la qualité des travaux réalisés, le respect des délais prévus pour les travaux restent vivement critiqués.

Nous souhaitons aujourd'hui nous lancer dans l'obtention de certification (type Qualibail ou Quali'HLM) et de labellisation (par exemple Habitat Senior Services).

Dans ce cadre nous avons recruté récemment une responsable qualité/contrôle interne qui sera notamment en charge de lancer les travaux de démarches de certification/labellisation (arrivée prévue en novembre 2021).

Presqu'île Habitat n'a jamais initié de démarches de certification ou de labellisation. Caen la Mer Habitat, partenaire de notre Société de Coordination, est certifié Qualibail. Nous espérons pouvoir ainsi profiter de leur expérience.

Des échanges avec les représentants des locataires pourront avoir lieu en matière de politique sociale et environnemental par la suite.

II.2.2. *Politique en matière de coût de gestion*

Au cours des 3 dernières années, Presqu'île Habitat est parvenu à maintenir un coût de gestion stable et maîtrisé. Presqu'île Habitat souhaite maintenir ce niveau d'exigence pour les 6 années de la CUS.

Nos coûts de gestion sont déjà particulièrement bas (confirmé par l'ANCOLS dans son rapport de 2021). De ce fait nous avons comme ambition de maintenir ce niveau tout en développant la qualité de service. Pour rappel nos frais de fonctionnement représentaient en 2019 18,7% de nos loyers alors que la moyenne nationale se situe à 25,5%.

G1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L.452-4-1 et L. 342-21, par année								
Référence Coûts de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L.452-4, L.452-4-1 et L.342-21 en euros			Engagements annuels, en €					
2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
667,00 €	670,00 €	670,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €	700,00 €

II.2.3. *Autres actions mises en œuvre par l'organisme en matière de qualité de service*

➤ Politiques des loyers et des charges locatives

Le CA vote une augmentation correspondant à l'IRL pour l'ensemble du parc. En règle générale les réhabilitations réalisées par Presqu'île Habitat n'entraînent pas de hausse de loyer pour les locataires en place.

Il est constaté que les loyers appliqués sont très souvent inférieurs au plafond des conventions (de l'ordre de 10 %).

Depuis plusieurs années un travail accru est réalisé par les équipes de PIH pour diminuer les écarts entre les provisions de charges appelées et les dépenses réelles pour limiter le montant des régularisations de charges, en positif ou en négatif.

Depuis 2019 nous avons mis en place l'individualisation des frais de chauffage pour les locataires bénéficiant d'une chaufferie collective. Cela doit permettre aux locataires de mieux suivre leurs dépenses avec l'outil de suivi disponible et de mieux maîtriser leurs dépenses.

De même nous avons comme projet de réaliser courant 2022 la facturation de l'eau mensuellement aux locataires avec la mise en place de compteurs avec télé-relève. Grâce à cela les locataires paieront avec leur loyer le montant de leurs dépenses d'eau du mois précédent, limitant ainsi les montants des régularisations de charge, permettant d'alerter plus vite les locataires sur des fuites éventuelles et surtout d'avoir une meilleure visibilité de ses usages au quotidien.

Des campagnes de communication sont menées régulièrement à destination des locataires pour les sensibiliser sur leurs usages.

S'agissant des autres charges locatives, nous essayons de travailler au mieux sur nos contrats d'entretien pour assurer aux locataires le meilleur rapport qualité-prix des prestations.

- Lutte contre les impayés
 - Présentation du service contentieux

Le parc locatif des locataires en impayés de loyer est sectorisé et réparti entre 4 agents. Le dossier précontentieux et contentieux est géré par la même personne de la première lettre de relance jusqu'à l'expulsion. Le travail sur les locataires présents est réalisé à partir d'un listing édité mensuellement. Les locataires dont la dette est en augmentation par rapport au mois précédent sont traités en priorité afin de trouver le plus rapidement possible une solution et ainsi éviter que la situation d'impayé ne s'aggrave.

Si le loyer en cours n'est pas régularisé, une première lettre de relance est adressée le 15 du mois puis suivie d'une mise en demeure envoyée en recommandée avec accusé de réception le 25.

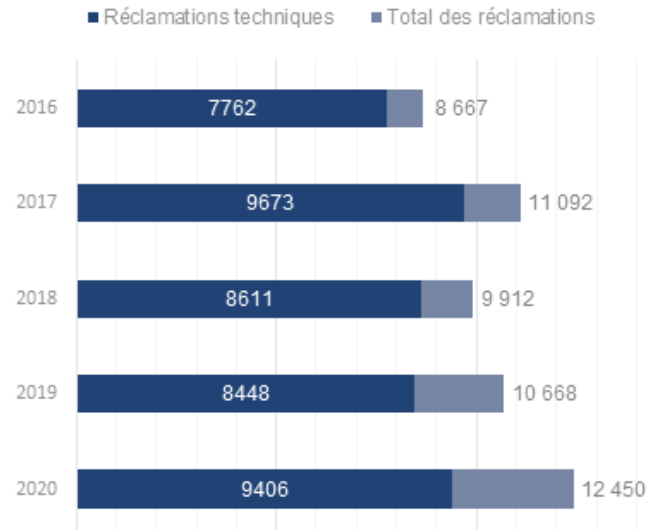
La phase précontentieuse se traduit par des appels téléphoniques, mailings et courriers. Ces tentatives de contacts dès les premiers impayés sont primordiales, elles ont pour objectif d'endiguer au plus vite la situation d'impayé. Elles permettent de créer un lien avec le locataire, essayer de découvrir les difficultés qu'il rencontre (changement/perte de ressources, perte de droits, changement de situation familiale ...) et l'inciter à rencontrer les services sociaux pour l'aider dans ses démarches, proposer un accompagnement social, débloquer des aides (FSL, bons alimentaires, etc.) et résoudre des difficultés.

La phase contentieuse débute par la délivrance d'un commandement de payer dès le 3^e impayé de loyer pour laisser la possibilité au locataire de résorber son impayé de loyer et éviter que la dette ne soit trop conséquente lors du commencement de la procédure si cela s'avérait nécessaire. Cette instruction réactive de la phase contentieuse vise à provoquer une réaction du locataire et augmenter les chances de désamorcer la situation d'impayé. A ce titre, nous enregistrons le classement d'un commandement de payer sur 2.

Tout au long du suivi du dossier, des courriers et des appels téléphoniques sont passés afin de tenter de maintenir un contact avec le locataire. Notamment, un courrier est adressé afin de rappeler au locataire la date d'audience et l'inviter à s'y rendre. Une fois le jugement signifié, nous adressons un courrier au locataire proposant la signature d'un protocole d'accord en vue de la mise en place d'un plan d'apurement et du rétablissement des droits APL.

- Le traitement des réclamations
 - Etat des lieux

Le nombre de réclamations saisies a augmenté de 7,63 % entre 2018 et 2019 et de 16,7% entre 2019 et 2020/ Les réclamations purement techniques ont augmenté de 11,34 % par rapport à l'année N-1. Les réclamations hors techniques, notamment les troubles de voisinages, les signalements de nuisibles, les demandes de badges, enregistrent une hausse de 37,12%. Au 26 février 2021, 92 % des réclamations de 2020 sont traitées.



➤ La nature des réclamations

	2016	2017	2018	2019	2020	Évolution En %
Réclamations techniques (hors badges, entretien ménager, etc.)	7 762	9 673	8 611	8 864	9 406	+11,34 %
<i>Dont dégradations</i>	177	348	428	388	362	- 6,70%
<i>Dont sinistres</i>	177	233	150	217	185	-14,75 %
<i>Dont accessibilité / adaptation</i>	107	96	69	66	83	+25,76 %
Autres thèmes						
Troubles/nuisances	595	908	708	906	1 311	+44,70 %
<i>Dont signalement comportement envers personnel</i>	5	12	24	15	16	+6,67%
Désinsectisation / Dératisation	123	240	329	419	449	+7,16 %

75,55% des réclamations saisies en 2019 sont des réclamations purement techniques (83% en 2019). Les réclamations portant sur les menuiseries représentent 19% du nombre total de réclamations techniques, celles concernant la plomberie représentent 13% et celles liées au chauffage collectif 8%.

Le nombre d'incivilités a légèrement diminué (-7%) : 225 bons de travaux ont été émis suite à du vandalisme pour un montant dépensé de 30 863 euros en 2019 et 218 bons de travaux pour un montant dépensé de 36 558 euros en 2020.

Le nombre de réclamations liées à la présence de nuisibles, et notamment les punaises de lit (+ 27% entre 2018 et 2019, +7% entre 2019 et 2020), est en constante augmentation depuis 2015. Près de 60 000 euros ont été dépensés en 2019 dans la lutte contre les nuisibles.

■ **Traitement par Presqu'île Habitat**

Les assistant(e)s techniques (AT) receptionnent la réclamation et déterminent si la réparation est à la charge du locataire ou du propriétaire. Si c'est à la charge du propriétaire, les AT enregistrent dans PREM toutes les réclamations reçues de manière précise (rattachée à un locataire, à un logement ou à un immeuble).

Les AT réalisent un pré-diagnostic de la situation et collectent le maximum d'informations pour faciliter le traitement de la réclamation par les gestionnaires techniques (GT's). Elles peuvent saisir le gardien le cas échéant. Un classement par type / nature de désordre détermine précisément le problème.

Les ATs affectent, selon l'urgence de la réclamation, un délai de réalisation de la première action et communiquent aux locataires le délai de traitement affecté.

Toutes les relances sont enregistrées dans la demande initiale grâce aux événements prévus dans PREM. Le Gestionnaire Technique est informé des relances via PREM. Si l'AT n'a pas pu donner une réponse suffisante au locataire, le GT doit tenir informé le locataire par tout moyen (courrier fait par le SRC, appel, passage), dans un délai de 48H, de l'avancé du traitement de sa demande.

Les GTs réclamations consultent le module de réclamations de PREM au moins une fois par jour pour permettre un traitement au fil de l'eau des demandes reçues. Les urgences sont à traiter hors de la procédure normale dès que nous en avons connaissance. Les GTs réclamations engagent une action dans les délais impartis selon le degré d'urgence.

Délai de traitement	
Urgence Immédiate (code 0)	Dans la journée
Urgent (code 1)	1 semaine
Non urgent (code 2)	2 semaines
Standard (code 3)	3 semaines
Autre demande (code 4)	4 semaines

Cette action peut consister en : appeler le locataire pour avoir des précisions, prendre rendez-vous avec le locataire, se rendre sur place, demander au gardien de se rendre sur place. Les GTs réclamations réalisent un diagnostic précis de la situation et le renseignent dans PREM. Si la réparation relève du locataire, les GTs clôturent la demande après que le locataire en ait été informé. Si la réparation n'est pas prévue sur les BPU des marchés en cours, les GTs demandent des devis aux entreprises. Ils suivent leurs demandes de manière à enclencher le plus rapidement possible la commande. Si la réparation est bien identifiée et soumise à un marché, les GTs commandent la prestation via PREM, qui suit le circuit de validation.

Les ATs et les gardiens doivent transmettre les demandes aux prestataires, ainsi qu'au responsable du pôle Maintenance au sein de la Direction Technique du Patrimoine, lorsque cela concerne des équipements sous contrat (appel par les ATs et les gardiens des ascensoristes et des chauffagistes).

Les demandes liées à des troubles de voisinage sont traitées par les ATs suivant la procédure prévue. A chaque étape du traitement de la réclamation, les GTs réclamations, ou les monteurs d'opération le cas échéant, renseignent PREM afin d'y consigner toutes les informations permettant d'avoir un suivi.

Pour la résolution du problème, Les Bons de Travaux validés (visés, imprimés et signés) sont envoyés par mail/courrier aux entreprises concernées par les services à l'origine des commandes. Le courrier « type » est envoyé aux locataires pour les informer des travaux prévus.

Si le chantier est complexe/à risque et/ou qu'il nécessite l'intervention de plusieurs corps d'état et/ou qu'il est situé dans une partie commune, les GTs réclamations suivent le chantier à chaque étape et se rendent sur place pour s'assurer de la bonne réalisation des travaux.

Les GTs réclamations doivent régulièrement éditer la liste des réclamations en cours afin d'engager les éventuelles relances nécessaires pour la résolution des problèmes.

Les GTs réclamations doivent renseigner dans PREM les relances qu'ils ont entreprises auprès des prestataires, voire informer les locataires par le biais du service Relation Client (courrier, téléphone).

Concernant la réception des travaux et clôture de la réclamation, tous les travaux doivent être contrôlés après réalisation et avant mise en paiement de la facture :

- Par un quitus (signé du locataire ou du gardien) pour des travaux inférieurs à 500€ HT
- Par le GT qui se déplace à la réception des travaux pour tous travaux critiques et/ou supérieurs à 500€ HT

Les réclamations sont clôturées automatiquement à réception des travaux.

➤ Dispositifs de communication

Presqu'île Habitat a mis en place plusieurs dispositifs et outils :

- Le livret du locataire
- Le site internet et application mobile

Mis en ligne en 2016, le site Internet de PIH permet aux locataires de créer un espace personnel, qui leur offre la possibilité de consulter leurs avis d'échéance, payer leur loyer par carte bancaire, ou encore transmettre leur attestation d'assurance habitation ou tout autre documents relatifs à la vie de leur bail.

Presqu'île Habitat – Convention d'Utilité Sociale – version finale



En septembre 2019, 699 comptes locataires étaient actifs. Afin de sécuriser les paiements effectués en ligne, l'activation d'un compte locataire est devenue obligatoire en mai 2020. Cette disposition a permis de multiplier par 2 le nombre de comptes actifs, pour atteindre à ce jour 1 526 comptes locataires.

Pour aller plus loin, et puisque le développement des nouvelles technologies, notamment du smartphone, a bouleversé les habitudes et les comportements, Presqu'île Habitat a souhaité intégrer la digitalisation de ses services dans sa stratégie d'amélioration continue de sa relation client. Aussi, afin de répondre aux nouvelles attentes de ses locataires, en termes d'information, de réactivité et de proximité, l'Office développe aujourd'hui, avec le concours du Fonds de Soutien à l'Innovation de la CGLLS, une application mobile développée par la start-up Apps Habitat, qui leur permettra :

- D'être informés en temps réel des actualités de leur immeuble, résidence ou encore quartier (informations dans le cadre de travaux de réhabilitation, panne d'ascenseur dans un immeuble, panne de chauffage sur un ensemble de résidences, l'agenda des animations de quartier, etc.),
- D'avoir accès à leurs données locataires où qu'ils soient, suivre le solde de loyer et effectuer un règlement,
- De consulter à tout moment les informations utiles à la vie de leur bail (livret du locataire, contact de leur gardien, liste des contrats d'entretien, etc.)
- D'effectuer une demande de badge ou de clé supplémentaire, ou encore de déposer une réclamation.

II.3. La politique sociale de l'organisme

II.3.1. *Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires*

➤ Présentation du PCL

Le dernier Plan de concertation Locative a été signé le 12 juin 2019.

Le conseil de Concertation Locative est composé des membres suivants :

- Les représentants du bailleur
 - ✓ Le président du Conseil d'Administration de Presqu'île Habitat
 - ✓ Le Directeur Général de Presqu'île Habitat
 - ✓ Le Directeur du service Direction Technique du Patrimoine
 - ✓ Autres personnes qualifiées désignées par le Directeur Général
- Les représentants des locataires
 - ✓ Les 3 personnes locataires de Presqu'île Habitat désignées par chaque association de locataires conformément à l'art. 44 de la loi n° 86-1290 modifiée.

Selon l'ordre du jour, les membres du CCL peuvent convenir préalablement de la participation d'une personne compétente pour apporter son expertise sur un thème choisi. Sa participation devra être acceptée au préalable par le Directeur Général de PIH.

➤ Le rôle du CCL

Développer et institutionnaliser les pratiques de concertation entre tous les membres sur les sujets à portée générale concernant l'ensemble du patrimoine de PIH.

➤ Rôle et fréquence du CCL

Le CCL est une instance de consultation, de débat et de propositions sur tous les thèmes susceptibles de concerner la vie du locataire. Il ne peut néanmoins se substituer au Conseil d'Administration pour l'ensemble des domaines relevant de sa compétence exclusive de décision et notamment : les politiques budgétaires, techniques, de loyers et d'attributions des logements.

Le CCL au sein de PIH se réunit au minimum deux fois dans l'année. Les dates sont déterminées sur proposition de PIH.

➤ Les moyens matériels

Les associations de locataires siégeant aux CCL peuvent utiliser à titre gracieux autant de fois que nécessaire un local collectif résidentiel dans le groupe d'immeubles ou le secteur géographique, quand il existe et s'il est disponible, et ce dans le but de préparer les réunions.

Un panneau d'affichage est à disposition dans chacun des halls des résidences pour distribuer et afficher l'information.

➤ Les moyens financiers

Le PCL prévoit des moyens financiers annuels égaux à 2€/logement locatif géré par PIH au 31 décembre du dernier exercice clos et validé pour soutenir les actions des associations qui participent à la concertation locative.

Il a été convenu dans le PCL qu'au préalable, un descriptif des actions sera établi par l'association en précisant l'objectif recherché avec des documents justifiants le montant demandé (devis, proposition commerciale, etc.).

➤ Bilan des actions menées

Sur les deux dernières années, aucune actions n'ont été réalisées par les associations malgré les communications faites à ce sujet par Presqu'île Habitat. Une seule association est représentée (CNL) et celle-ci n'a pas encore sollicité quoique ce soit.

Les projets patrimoniaux et les charges locatives sont les principaux thèmes abordés dans les CCL ces deux dernières années.

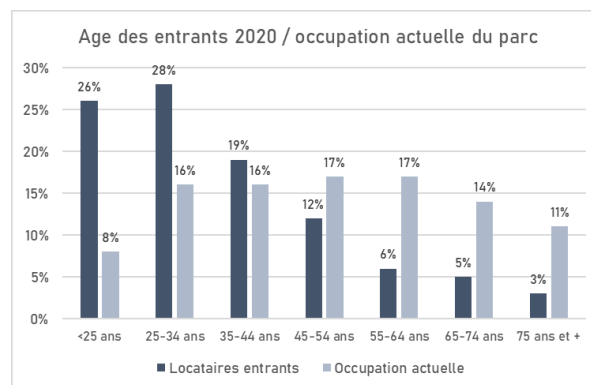
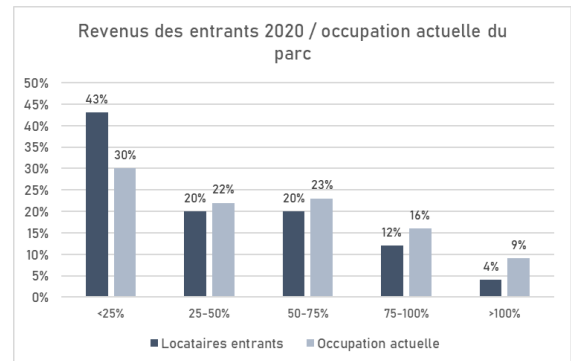
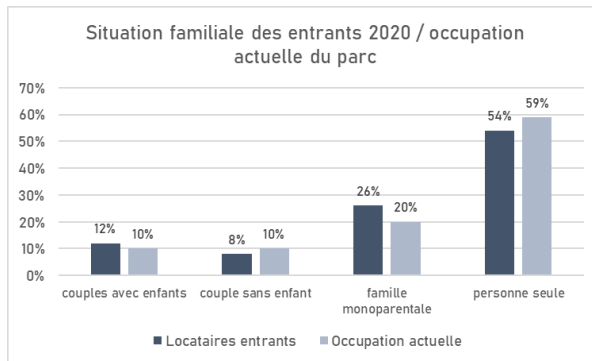
II.3.2. *La politique d'attribution*

Les décisions tenues lors des Commissions d'Attributions des Logements sont directement enregistrées sur le logiciel de gestion de la demande locative IMHOWEB. En 2020, la commission d'attribution s'est réunie 20 fois au cours de l'année. 826 logements ont été attribués dont 89 logements étudiants. Le contingent préfectoral prévoyait l'attribution de 106 logements en 2020. Dans ce cadre, Presqu'île Habitat a attribué 290 logements :

- 21% des demandeurs étaient bénéficiaires du RSA (contre 44 % en 2020),
- 11% avaient un logement temporaire,
- 3% étaient dépourvus de logement,
- 10% ont obtenu le statut de réfugié,
- 0% ont été relogé dans le cadre du DALO.

L'analyse comparative des entrants en 2020 par rapport à l'occupation actuelle du parc met en lumière plusieurs tendances :

- Une part toujours importante de personnes seules entre sur le parc
- Plus de familles monoparentales dans les entrants que sur l'occupation actuelle
- Une pauvreté plus importante des locataires entrants dont les 43% ont des ressources inférieures aux 25% des plafonds PLUS contre 30% sur l'ensemble du parc.
- Des entrants nettement plus jeunes qui viennent que l'occupation actuelle, qui viennent rajeunir la population accueillie sur le parc.



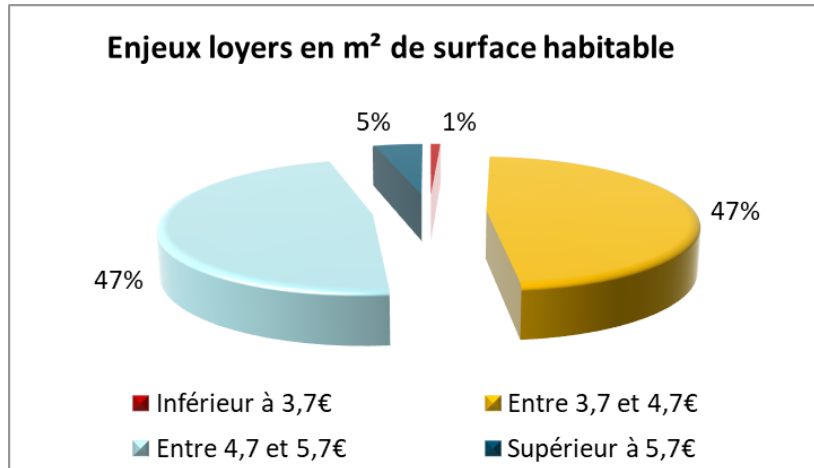
II.3.3. La politique de loyer

Les enjeux de loyers sont définis à partir des niveaux de loyers pratiqués (ramenés en m² de surface habitable). Le parc de PIH présente d'ores et déjà des loyers très faibles au regard du marché (les loyers pratiqués chez PIH sont 10% plus bas que les plafonds des conventions APL). En revanche, le loyer moyen étant de 4,7€/m² SH, les niveaux de loyers sont segmentés de la manière ci-dessous :

Tranche de loyer	Enjeux d'accueil de publics à faibles ressources
Inférieur à 3,4€	Loyers inférieurs à la moyenne du parc
Entre 3,4 et 4,4€	
Entre 4,4 et 5,4€	Loyers supérieurs à la moyenne du parc
Supérieur à 5,4€	

➤ Les enjeux de loyers

94% du parc de PIH présente des taux de loyers faibles, compris entre 3,7€ et 5,7€ du m² de SH. 5% des loyers sont supérieurs à 5,7€ m² de SH et 1% inférieurs à 3,7€/m².

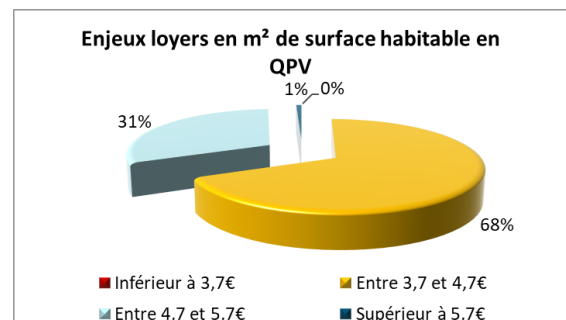
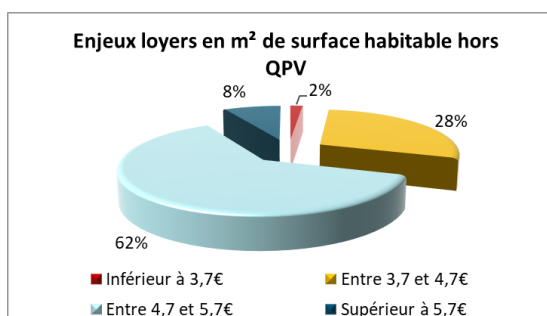


ENJEUX LOYER	Nb résid.	Nb lgts	% lgts
Inférieur à 3,7€	1	69	1%
Entre 3,7 et 4,7€	26	3 650	47%
Entre 4,7 et 5,7€	57	3 634	46%
Supérieur à 5,7€	19	343	4%
NR	2	134	2%
TOTAL	105	7 830	100%

▪ Enjeux loyers – Zoom QPV / Hors QPV

Si les loyers sont faibles sur l'ensemble du patrimoine de PIH, on note tout de même une différence importante des niveaux de loyer entre les patrimoines en QPV et hors QPV, ce qui est assez cohérent au regard des dates de construction.

70% du parc de PIH hors QPV a un loyer supérieur à 4,4 €/m² SH, soit plus élevé que la moyenne du parc, », dont 8% supérieur à 5,7€/m² SH. En QPV, seulement 31% des loyers sont supérieurs à la moyenne du parc, avec quasiment aucun patrimoine dont les loyers sont supérieurs à 5,7€ m² SH. à 68% du parc de PIH en QPV a un loyer en dessous de 4,7€/m² SH, soit considéré comme plus faible que le reste du parc. Les QPV constituent une offre de logements très abordables avec 95% du parc construit avant 1975 dans la période des grands ensembles et des Hlmo à faibles loyers.



ENJEUX LOYERS Hors QPV	Nb résid.	Nb lgts	% lgts
------------------------	-----------	---------	--------

Inférieur à 3,7€	1	69	2%
Entre 3,7 et 4,7€	16	1 146	27%
Entre 4,7 et 5,7€	45	2 504	60%
Supérieur à 5,7€	18	317	8%
NR	2	134	3%
TOTAL	82	4 170	100%

ENJEUX LOYERS en QPV	Nb résid.	Nb lgts	% lgts
Inférieur à 3,7€	0	0	0%
Entre 3,7 et 4,7€	10	2 504	68%
Entre 4,7 et 5,7€	12	1 130	31%
Supérieur à 5,7€	1	26	1%
NR	0	0	0%
TOTAL	23	3 660	100%

➤ Politique de loyers pratiqués :

PIH délibère chaque année sur les hausses de loyers en fonction de l'IRL.

Il est constaté pour beaucoup de résidences un écart important entre la moyenne des loyers pratiqués et les loyers plafonds des conventions APL.

Des loyers à la relocation sont pratiqués sur certaines résidences dans le cadre d'une harmonisation des tarifs au sein d'un même groupe.

PIH a fait le choix dans la majeure partie des cas de ne pas pratiquer de hausses de loyers pour les locataires en place après des travaux de réhabilitation.

II.3.4. La politique en matière de mixité sociale et d'accueil des publics prioritaires

➤ Les enjeux d'accueil, de loyer et d'attractivité

▪ La méthodologie

PIH a procédé à une analyse des enjeux d'accueil, de loyers (cf. II.3.3) et d'attractivité (cf. I.2) sur son patrimoine. Le croisement de l'ensemble de ces enjeux doit permettre de guider les attributions de ménages précaires dans des résidences qui s'y prêtent le mieux c'est-à-dire disposant de loyers plus faibles la moyenne du parc et hébergeant dans les locataires existants moins de ménages dont les ressources sont inférieures à 40% des plafonds PLUS.

Les enjeux d'accueil de publics à faibles ressources sont déterminés à partir d'un indice de précarité calculé par rapport au niveau de précarité moyen de l'organisme ; il est calculé pour chaque groupe de la façon suivante :

$$\text{Indice de précarité du groupe} = \frac{\text{Part de ménages sous 40\% des plafonds de ressources dans le parc du groupe}}{\text{Part moyenne de ménages sous 40\% des plafonds de ressources dans le parc total de l'organisme}} \times 100$$

Pour rappel, 43% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources chez Presqu'île Habitat ; ce taux correspond donc à l'indice moyen d'évaluation du niveau de précarité de chaque groupe.

Attention, les groupes à précarité dite « modéré » ne signifie pas que ces derniers n'accueillent pas déjà des ménages à très faibles ressources mais signifie que le niveau de précarité sur ces groupes est à un niveau plus bas que la moyenne du parc. Ce sont des patrimoines qui peuvent faire l'objet d'un ciblage pour l'accueil de nouveaux entrants au profil précarisé.

Sur cette base, quatre familles de précarité sont définies :

Borne indice de précarité par rapport à la moyenne organisme	Enjeux d'accueil de publics à faibles ressources	Niveau de précarité
Supérieur à 100	Pas d'enjeux	Précarité plus forte que la moyenne du parc
Entre 100 et 110	Enjeux faibles	
Entre 85 et 100	Enjeux modérés	Précarité plus modérée que la moyenne du parc
Inférieur à 85	Enjeux forts	

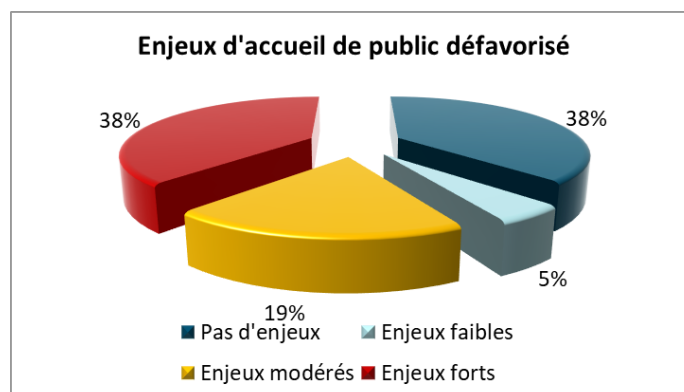
Clé de lecture par l'exemple : pas d'enjeux d'accueil de publics à faibles ressources dans les patrimoines où l'occupation sociale est déjà très précaire.

Les enjeux d'accueil et de loyers sont croisés avec l'état du service rendu pour obtenir les familles suivantes :

Familles
Précarité plus forte que la moyenne du parc Hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc - Attractivité forte
Précarité plus forte que la moyenne du parc Hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc - Attractivité moyenne
Précarité plus forte que la moyenne du parc Hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc - Attractivité faible
Précarité plus forte que la moyenne du parc Hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc - Attractivité forte
Précarité plus forte que la moyenne du parc Hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc - Attractivité moyenne
Précarité plus forte que la moyenne du parc Hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc - Attractivité faible
Précarité plus modérée que la moyenne du parc Hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc - Attractivité forte
Précarité plus modérée que la moyenne du parc Hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc - Attractivité moyenne
Précarité plus modérée que la moyenne du parc Hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc - Attractivité faible
Précarité plus modérée que la moyenne du parc Hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc - Attractivité forte
Précarité plus modérée que la moyenne du parc Hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc - Attractivité moyenne
Précarité plus modérée que la moyenne du parc Hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc - Attractivité faible

- Les enjeux d'accueil de publics à faibles ressources

Toute chose égale par ailleurs, 38% du parc est marqué par des enjeux forts d'accueil de publics à faibles ressources. Toutefois, ce résultat est à prendre avec précaution le taux de ménages sous les 40% des plafonds PLUS étant déjà élevé sur l'ensemble de l'occupation de PIH (43%). En effet, compte tenu d'une occupation déjà très précaire au sein de son parc, l'enjeu pour PIH est de rééquilibrer son peuplement en accueillant moins de personnes à faibles ressources que l'inverse.



ENJEUX D'ACCUEIL	Nb résid.	Nb lgts	% lgts
Pas d'enjeux	18	2 904	37%
Enjeux faibles	7	366	5%
Enjeux modérés	9	1 463	19%
Enjeux forts	65	2 949	38%
NR	6	148	2%
TOTAL	105	7 830	100%

- Les résultats du croisement enjeux d'accueil/enjeux de loyers/état du service rendu sur le patrimoine hors QPV

Conformément à la loi, c'est hors QPV que se situent les principaux enjeux d'accueil de personnes précaires. Il paraissait donc important pour PIH d'affiner cet objectif pour prendre en compte la situation de l'occupation actuelle de son parc, des niveaux de loyers proposés, du niveau de service rendu.

L'analyse porte donc sur le patrimoine Hors QPV.

Par ailleurs, les groupes individuels - pour lesquels les charges locatives sont plus élevées et la rotation est plus faible, n'ont pas été inclus dans l'analyse car ne sont pas prioritaires pour l'accueil de nouveaux publics et s'inscrivent plus dans une logique de parcours résidentiel des locataires existants.

L'analyse porte donc sur 53 groupes collectifs et mixtes, totalisant 3 912 logements.

La lecture des résultats :

Pour comprendre la signification des résultats, il est nécessaire de s'appuyer sur le schéma ci-dessous :

L'axe des ordonnées représente la répartition des loyers pratiqués moyens sur les ensembles immobiliers. Plus nous montons sur l'axe des ordonnées, plus nous sommes sur des loyers élevés.

L'axe des abscisses représente la proportion de ménages à faibles ressources (inférieures à 40% du plafond PLUS) accueillie dans les ensembles immobiliers par rapport au taux moyen d'accueil des ménages sous les 40% du plafond PLUS sur l'ensemble du parc de PIH. Plus les résidences sont situées à droite du cadran, moins elles accueillent de ménages à faibles ressources par rapport au taux moyen d'accueil pratiqué sur le parc locatif social

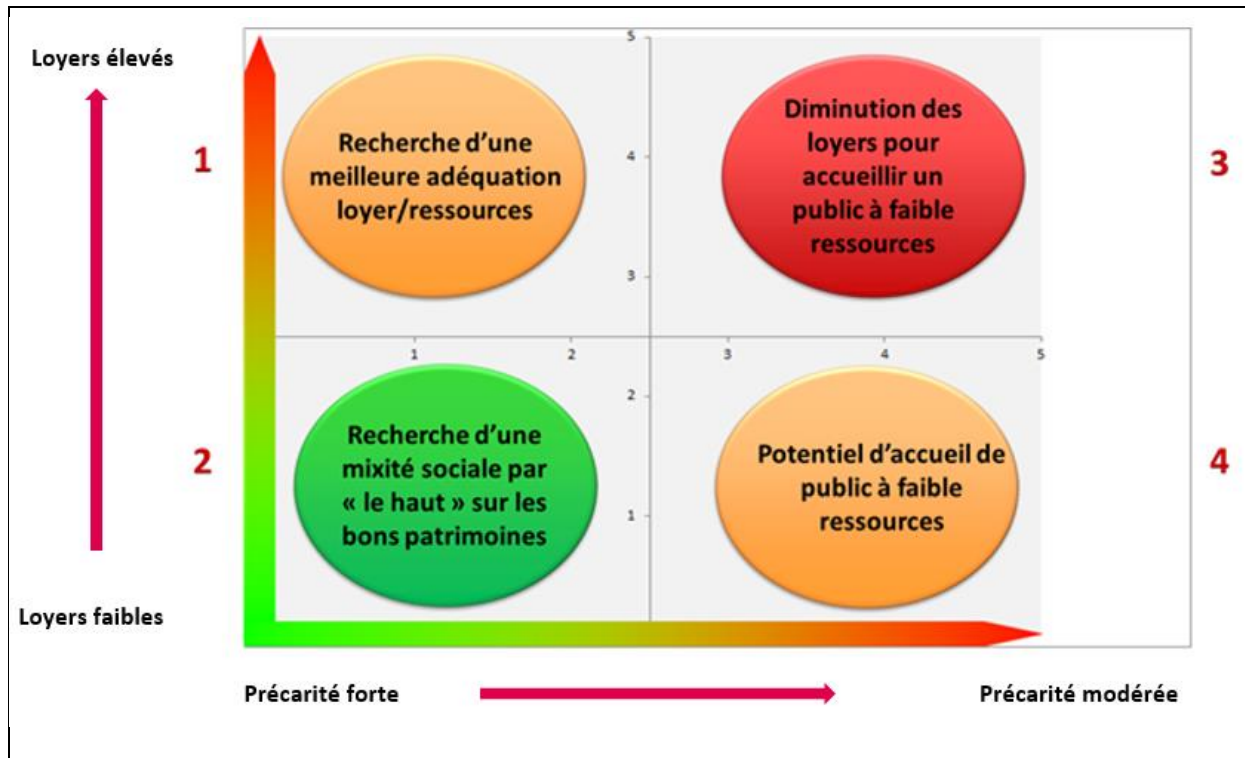
En croisant les deux axes, nous obtenons 4 familles

Les familles 1 et 2 situées à gauche du cadran du schéma ci-dessus sont les groupes immobiliers où le niveau de précarité est actuellement élevé (la part de ménages sous les 40% des plafonds PLUS est plus élevée qu'en moyenne sur l'ensemble du parc de PIH) et où il est nécessaire d'éviter davantage une concentration de la pauvreté pour répondre à des enjeux de mixité sociale.

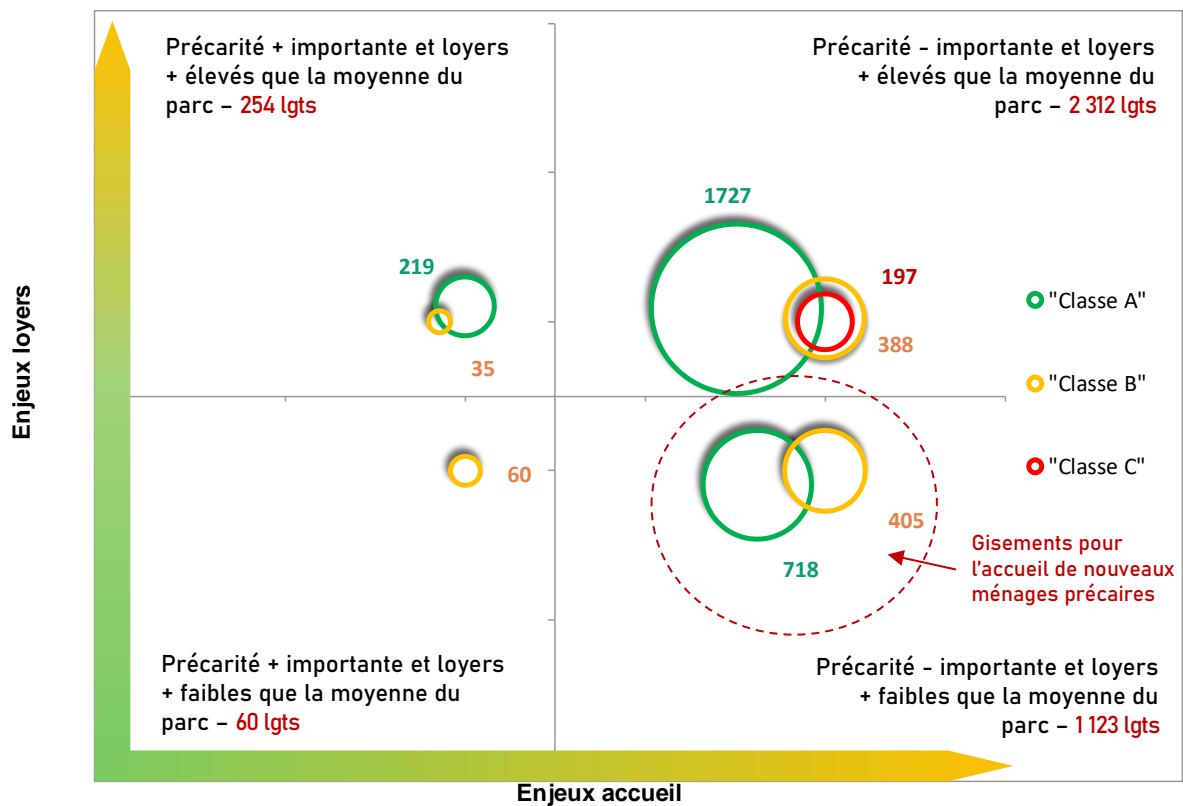
- La **famille 1** (en haut à gauche du cadran) représente les groupes dont les niveaux de précarité et de loyers sont plus hauts que le reste du parc. Ainsi, sur ces groupes, une meilleure adéquation loyer/ressources pourrait être recherchée
- La **famille 2** (en bas à gauche du cadran) représente les groupes dont le niveau de précarité est élevé et de loyers sont plus bas que le reste du parc. La préconisation serait davantage axée sur la recherche d'une mixité sociale « par le haut ».

Les familles 3 et 4 situés à droite du cadran sont les groupes immobiliers où le niveau de précarité est actuellement modéré (la part de ménages sous les 40% des plafonds PLUS est inférieure à la moyenne sur l'ensemble du parc de PIH) et où des enjeux d'accueil de publics à faibles ressources se posent pour répondre aux enjeux de mixité sociale.

- La **famille 3** (en haut à droite du cadran), représente les groupes dont le niveau de précarité est modéré et de loyers sont plus hauts que le reste du parc. Si les ménages à faibles ressources sont accueillis sur ces patrimoines, cela impliquerait un effort sur le niveau des loyers.
- La **famille 4** (en bas à droite du cadran), représente les groupes dont les niveaux de précarités et de loyers sont plus bas que le reste du parc. Ces patrimoines représentent le potentiel d'accueil des publics à faibles ressources à la rotation pour faire de la mixité sociale puisqu'ils bénéficient déjà de niveaux de loyers qui pourraient être adaptés à l'accueil de ménages à faibles ressources.



Enjeux d'accueil x Enjeux loyers x Etat du service rendu



Comparativement au reste du parc, l'occupation sociale hors QPV est globalement moins précaire d'où une part importante du parc présentant des enjeux d'accueil de personnes à faibles ressources. La liste ci-dessous présente les résidences pouvant représenter un

gisement potentiel d'accueil de ménages à faibles ressources dans l'éventualité d'attributions à des ménages précaires. Ces résidences sont celles du parc de PIH où il est plus propice de faire de la mixité sociale sans concentrer de pauvreté avec le moins d'effort à faire pour adapter les loyers si besoin.

Les résidences Northeim (17), Lecarpentier (21), Lecanu (22), Roseaux (26) et Trottebec (28) sont à privilégier dans la liste ci-dessous puisqu'elles accueillent moins de 30% de ménages sous les 40% des plafonds PLUS (pour rappel, la moyenne du parc est à 43%). Cette analyse reste toutefois à prendre avec précaution puisqu'elle se base sur la notion de loyer pratiqué et non de la quittance intégrant la notion de charges locatives.

Code groupe	Nom de groupe	Commune	Lgts.	Habitat	ESR	% revenus <40% plafonds
17	NORTHEIM	Cherbourg-en-Cotentin	84	Collectif	A	29%
18	LEMARESQUIER	Cherbourg-en-Cotentin	70	Collectif	A	33%
19	MARGUERITES (CAPLAINS)	Cherbourg-en-Cotentin	158	Collectif	A	43%
20	BRECOURT	Cherbourg-en-Cotentin	141	Collectif	A	36%
21	LECARPENTIER	Cherbourg-en-Cotentin	72	Collectif	B	28%
22	LECANU	Cherbourg-en-Cotentin	48	Collectif	B	23%
23	COLVERTS	Cherbourg-en-Cotentin	112	Collectif	A	40%
26	ROSEAUX	Cherbourg-en-Cotentin	130	Collectif	B	25%
28	TROTTEBEC	Cherbourg-en-Cotentin	69	Collectif	A	28%
29	COUPLETS	Cherbourg-en-Cotentin	155	Mixte	B	29%
1001	RESIDENCE SENNECEY	Cherbourg-en-Cotentin	84	Collectif	A	33%

➤ **Accueil des populations spécifiques – mixité sociale**

Dans le cadre de la Convention cadre « contingent préfectoral », PIH réalise très largement ses objectifs d'attributions. En 2020, 290 dossiers ont été attribués pour 273 signatures de baux (un objectif minimal de 106 est fixé) et en 2019, 248 attributions pour un objectif de 93 dossiers.

Ces dossiers concernent principalement des personnes bénéficiaires du RSA, des personnes hébergées, des sorties de CHRS et des personnes bénéficiant du statut de réfugiés.

Un avenant à la convention cadre 2019-2024 est en cours de validation, avec un passage à 30% minimum de réservation en flux (25% public prioritaire et 5% aux fonctionnaires, étendu à tous les types de fonction publique).

▪ **Attributions en fonction des quartiles**

La loi Egalité Citoyenneté et la loi ELAN ont confirmé les principes d'égalité des chances pour l'accès au parc social, et de nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers.

Ainsi, ces lois nous obligent à consacrer au moins 25 % des attributions annuelles de logements situés hors-QPV aux demandeurs issus du premier quartile des demandeurs les plus pauvres.

Pour l'année 2020, 18.95% des attributions de logements hors-QPV ont bénéficié au premier quartile des demandeurs les plus pauvres (17.84% en 2019).

En 2019 et 2020, Presqu'île Habitat a réalisé environ 18% de ses attributions à des ménages du premier quartile hors QPV, soit avec 6 points de progression pour les prochaines années pour atteindre l'objectif fixé à 25% par l'Etat.

Attributions en cumul	2019	2020
1er quartile hors QPV	17,94%	18,95%
Autres quartiles Fourches	43,75%	35,71%
Autres quartiles Provinces	47,42%	56,33%
Autres quartiles Haut Marais	56,52%	45,77%

Dans ces mêmes cadres, les bailleurs sociaux doivent attribuer 50% des logements situés en QPV à des locataires dont les ressources sont supérieures au 1er quartile.

En 2020, ces attributions ont représenté :

- 35,71 % pour le quartier Fourches – Charcot – Spanel (43,75% en 2019),
- 56,33 % pour le quartier Les Provinces (47,42 % en 2019),
- 45,77% pour le quartier Maupas – Haut Marais – Brèche du Bois (56,52 % en 2019).

Tous bailleurs confondus, les objectifs fixés par la loi sont atteints sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Cotentin en 2020 :

- L'objectif du 1er quartile est dépassé avec un taux de 26,35% contre 25.44% en 2019,
- L'objectif de 50% sur les QPV est dépassé pour atteindre 52,80% des attributions (55.90% en 2019).

■ Partenariats et autres actions

➤ Le partenariat avec les CHRS et les autres organismes ou associations

117 logements font l'objet d'un bail en sous location avec des CHRS, des associations à divers titres, des CCAS et des organismes chargés du logement des réfugiés. PIH travaille très régulièrement avec ces établissements afin de proposer des logements aux personnes qui doivent quitter des structures d'hébergement.

Organisme/association	Nombre de logements
FJT Espace Temps	10
France Terre d'Asile	12
Ville de Cherbourg	1
ADSEAM	51
ACAS	2
COALLIA	26
Association Femmes	15

PIH a travaillé également sur la mise en place de 11 baux glissants en 2020.

➤ Sous location pour donner suite à une dérogation préfectorale

24 baux « sous location » avec le Centre Hospitalier Public du Cotentin afin de loger des médecins internes dans un QPV.

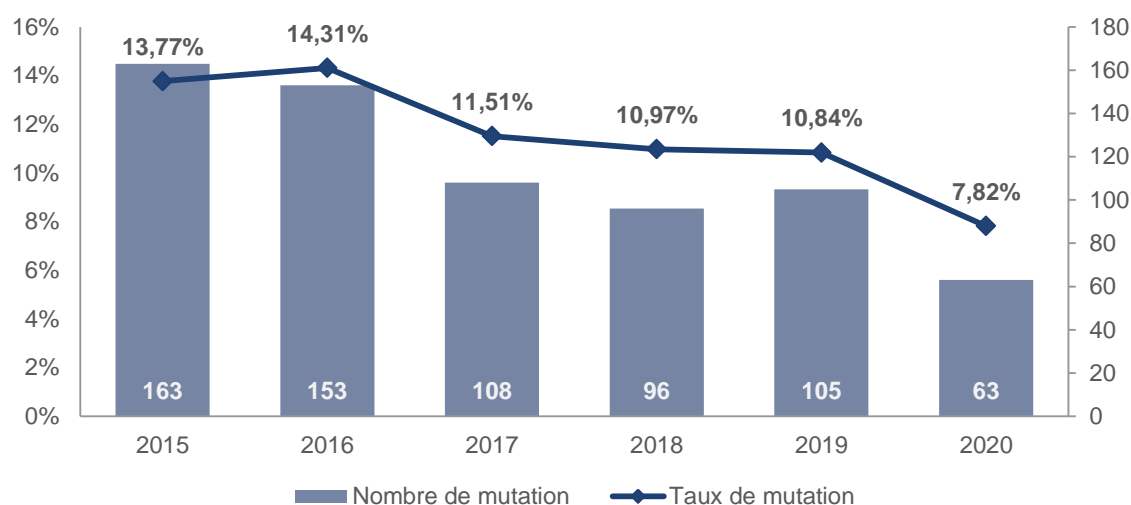
3 logements pour une association (AIE) assurant le logement de salariés de l'EPR.

➤ Partenariat avec le SIAO

Le SIAO est représenté par l'ADSEAM dans le département de la Manche et est en charge des sorties d'hébergement et du logement accompagné. Presqu'île Habitat va tout mettre en œuvre pour développer le partenariat avec le SIAO pour remplir ses missions.

II.3.5. La politique de fluidification des parcours résidentiels

Evolution des mutations sur le parc de logements familiaux



Presqu'île Habitat pratique une politique de mutation encadrée dans l'optique de répondre aux besoins objectifs liés aux enjeux de sous/ sur occupation et d'accessibilité lié au vieillissement sur le parc notamment.

Les mutations internes à PIH représentent environ 10 % des attributions de PIH. Le règlement intérieur de la CAL contient des règles encadrant la possibilité de changer de logement notamment sur le fait d'être présent depuis plus de 2 ans dans le logement ou justifier d'un impératif.

Nous favorisons le parcours résidentiel notamment lors de la mise en location de programmes neufs ou sur les logements individuels lors de leur libération.

Les mutations provenant des autres bailleurs HLM représentent environ 12 % en 2020 et il n'y a aucun partenariat.

L'objectif retenu pour la CUS est de 20%.

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

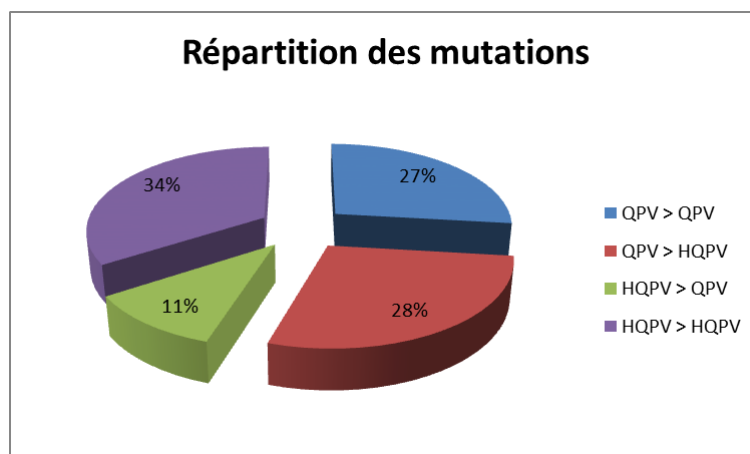
Département	Référence		Engagements annuels (en %)					
	Mutations de locataires du parc social de 2018 à 2020, parmi le nombre total d'attributions		2021	2022	2023	2024	2025	2026
	50	179	20,74%	20%	20%	20%	20%	20%

Les chiffres du PP5 sont identiques sur la CA du Cotentin

Pour information, l'outil IMOHWEB ne nous permet pas de récupérer ces informations avant 2020. De ce fait les 179 mutations indiquées ne correspondent qu'à l'année 2020 et se répartissent en 97 mutations externes (venant d'autres bailleurs) et 82 mutations internes.

Les 82 mutations se répartissent de la manière suivant :

- 22 départs d'un logement QPV pour aller vers un autre logement QPV
- 23 départs d'un logement QPV pour aller vers un logement hors QPV
- 9 départs d'un logement hors QPV pour aller vers un logement QPV
- 28 départs d'un logement hors QPV pour aller vers un logement hors QPV



Indicateur PP-5 complémentaire							
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.							
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévision du nombre de mutations internes		100	100	100	100	100	100

Il est à noter également dans le cadre des objectifs 2021 de la CCAPEX départementale et dans l'optique de la charte des préventions des expulsions signée par PIH le souhait d'intensifier si possible les mutations de logements pour les locataires en contentieux pour impayés de loyers afin de trouver un logement plus adapté à leurs capacités contributives.

II.4. Engagements en matière de gestion sociale

II.4.1. *Les engagements pour l'accueil des personnes à difficultés économiques et sociales*

Dans l'attente de l'élaboration de la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) de la CA du Cotentin, Presqu'île Habitat s'engage sur les objectifs réglementaires de la Loi Egalité et Citoyenneté en matière d'attribution envers les ménages du premier quartile et les ménages relevant de la catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH.

La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 modifie l'article L. 441 du CCH. Les attributions de logements locatifs sociaux doivent permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et en favorisant l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

A ce titre, l'article L. 441-1 dispose qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, sont consacrées :

- A des demandeurs dont le niveau de ressources par unité de consommation est inférieur à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral du représentant de l'État dans le département. Ce montant correspond au niveau de ressources le plus élevé du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social situé sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale ou, en Île-de-France, sur le territoire de la région, enregistrés dans le système national d'enregistrement
- Ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain

Ce taux peut être, le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale, par les orientations en matière d'attributions par bailleur mentionnées à l'article L. 441-1-5 approuvées par le territoire concerné.

En parallèle, l'article L. 441-5 cadre les objectifs de mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville fixant un objectif quantifié d'attribution à des demandeurs autres que ceux mentionnés ci-dessus est défini. À défaut d'une telle disposition dans les orientations approuvées, cet objectif est de 50 %.

Presqu'île Habitat s'engage également à respecter le PDALHPD et les différentes conventions de réservation conformément à la charte signée avec la Direction Départementale des Territoires et la Direction Départementale de l'Emploi du Travail et des Solidarités (DDETS).

➤ Les engagements aux ménages du premier quartile

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

Département	Objectifs fixés par une CIA ?	Engagements annuels (en %)					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
CA du Cotentin	Non	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Après l'entrée en vigueur de la CUS, lorsqu'une nouvelle orientation d'une conférence (intercommunale) du logement ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention (intercommunale) d'attribution apporte une modification aux objectifs du bailleur de l'engagement PS-1 de la CUS, cette modification s'applique à la CUS, conformément à l'article R.445-6 du CCH, dès son entrée en vigueur. Le bailleur en informe le préfet signataire et le préfet de département de l'EPCI concerné, par simple notification.

➤ Le refus des ménages

Selon les procédures d'attribution de la CAL de Presqu'île Habitat, les logements sont visités et acceptés par les demandeurs avant la Commission. Nous avons quelques refus post CAL mais très faibles. Nous ne sommes pas en capacité actuellement de quantifier le taux de refus des ménages puisque ces derniers sont déjà filtrés avant le passage en commission d'attribution.

Cependant il convient de préciser que nous essayons d'être au plus proche des souhaits des candidats pour éviter des refus en CAL.

➤ Les engagements auprès des ménages prioritaires

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.

Département	Zone	Engagements annuels (en %)					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
50	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Les chiffres du PS-2 sont identiques sur la CA du Cotentin

➤ Les orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux de la CIL

La conférence intercommunale du logement a adopté le 27 mai 2019 quatre principales orientations en matière d'attribution de logements locatifs sociaux.

Orientation n°1 : Elargir les opportunités résidentielles des ménages les plus défavorisés ou concernés par une opération de renouvellement urbain, en dehors des quartiers de la politique de la ville.

Objectif : Consacrer un quart des attributions de logements locatifs sociaux réalisées dans les quartiers autres que les quartiers de la politique de la ville aux ménages relevant du 1^{er} quartile (soit 25% des demandeurs disposant des revenus les plus faibles) ou à des personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Orientation n°2 : Ouvrir les quartiers de la politique de la ville à des publics plus diversifiés en poursuivant les efforts engagés.

Objectif : Respecter un objectif quantifié d'attributions à des ménages disposant de ressources supérieurs aux 25% des demandeurs les plus pauvres.
 Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018 et à l'article L441-1 du code de la construction et de l'habitation, les quartiers concernés sont les suivants ;

1. les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
2. pour une durée de 6 ans à compter du 1^{er} janvier 2015, les quartiers classés en zone urbaine sensible qui n'ont pas été classés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV).
3. Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement en QPV, les quartiers qui ne seraient plus à l'avenir reconnu prioritaire au titre de la politique de la ville.

Orientation n°3 : Assurer la solidarité entre les différents réservataires dans l'accueil des publics prioritaires sur l'ensemble du territoire intercommunal

Objectif : Consacrer au moins 25% des attributions de logements locatifs sociaux de chaque réservataire et chaque bailleur(s), aux ménages prioritaires.

Orientation n°4 : Structurer le pilotage et le suivi des orientations afin de faciliter leur mise en œuvre.

Objectif : Faciliter la mise en œuvre des orientations fixées par la conférence intercommunale du logement en matière de mixité et d'équilibre territorial, de prise en compte des publics prioritaires et de relogement des ménages concerné par une opération de renouvellement urbain.

II.4.2. *Les droits de réservation*

Depuis l'entrée en vigueur de la loi ELAN, les réservations ne peuvent porter que sur un FLUX de logements. Le FLUX de logements est exprimé en pourcentage sur le patrimoine du bailleur. La gestion des réservations de logements en flux doit se discuter localement dans un cadre partenarial entre l'ensemble des réservataires, les bailleurs et les collectivités.

II.4.3. *Le SLS*

Sur la CA du Cotentin, la situation concernant l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS) est dérogatoire. La note du préfet de la Manche du 21 février 2019 (annexe) fait état de la discordance sur la CA du Cotentin entre le zonage utilisé pour le calcul des aides au logement et des loyers et celui utilisé pour le barème du SLS. Selon ladite note, la stricte application du barème semble peu compatible avec l'article L 441-7 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe que le barème du SLS est établi selon des « zones géographiques tenant compte du marché locatif ». En effet, le barème applicable sur les grandes métropoles serait identique à celui de l'agglomération cherbourgeoise et des communes rurales sur cet EPCI, or la situation du marché locatif du logement sur l'agglomération cherbourgeoise et sur l'EPCI ne peut être considérée comme tendue et les dynamiques observées diffèrent fortement de celles des grandes agglomérations (le barème applicable en zone 2 est presque quatre fois supérieur à celui de la zone 3). La forte hausse du SLS en découlant pouvant inciter les locataires concernés à quitter leur logement, et par là-même, renforcer la précarité présente au détriment de l'objectif de mixité sociale, le préfet a accordé l'application du barème SLS de la zone 3.

Le SLS s'applique aux locataires qui sont au moins à 120 % des plafonds. Au 31/12/2019, 147 foyers étaient concernés par le SLS contre 186 en 2018. En 2019, 89 312 € ont été perçus à ce titre (contre 125 223.59 € en 2018).

II.4.4. *Les loyers*

Pour les organismes ayant procédé à la ROLM en 1^{ère} génération de CUS : par dérogation aux articles L. 445-2 et L. 445-3, les engagements relatifs aux immeubles ou ensembles immobiliers dont le montant maximal de loyer a été fixé dans la convention d'utilité sociale en application de l'article L. 445-2, dans sa rédaction antérieure à la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, sont prorogés à chaque renouvellement de la CUS, en substitution des engagements de même nature des conventions conclues au titre de l'article L. 351-2.

Presqu'île Habitat se réserve le droit de mettre en œuvre la NPL par avenant à la présente convention, à chaque 1^{er} janvier sur la durée de la convention.

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

I. Suivi de la convention

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

II. Evaluation de la convention

Le respect des engagements pris est évalué par le Préfet signataire de la convention trois ans après la signature et à l'issue de la convention.

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

III. Sanctions en cas d'inexécution de la convention

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

IV. Avenants à la convention

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