



## SEANCE DU 8 DÉCEMBRE 2020

Date d'envoi de la convocation : 27 novembre 2020

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 179

Nombre de votants : 186

A l'ouverture de la séance

### Secrétaire de séance : Tony JOUANNEAULT

L'an deux mille vingt, le mardi 8 décembre, 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,

### Étaient présents :

AMBROIS Anne, AMIOT André, AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît (à partir de 18H30), SYDONIE Aurélie suppléante de ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOT DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOTTA Francis, BOUILLON Jean-Michel, BOUSSELMAME Noureddine, BLANQUET Jean-Philippe suppléant de BRANTHOMME Nicole, BRIENS Eric, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DE BOURSETTY Olivier, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, LELIEVRE Christophe suppléant de 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, FAUDEMÉR Christian, FIDELIN Benoît, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, FRIGOUT Jean-Marc, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GODAN Dominique, GOSELIN Bernard, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMELIN-CANAT Anne-Marie, HAMON Myriam, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine, OLIVIER Stéphane suppléant de HENRY Yves, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HUREL Karine, HURLLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc, JOUANNEAULT Tony, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, KRIMI Sonia, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMARRE Jean-Robert, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEFRANC Bertrand, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMOIGNE Sophie, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno,

LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LESEIGNEUR Jacques, MESLIN Auguste suppléant de 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, MEDERNACH Françoise, MIGNOT Henri, MORIN Daniel (à partir de 19h00), MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jacky, MOUCHEL Jean-Marie, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PESNELLE Philippe, PIC Anna, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, RENARD Nathalie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMONIN Philippe, SOLIER Luc, SOURISSE Claudine, TARIN Sandrine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VARENNE Valérie, VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIEL-BONYADI Barzin, VIGER Jacques, VILLETTE Gilbert, VIVIER Sylvain.

**Ont donné procurations**

AMIOT Florence à HUREL Karine, ASSELINE Etienne à LEROUX Patrice, BALDACCI Nathalie à MIGNOT Henri, BAUDIN Philippe à HEBERT Dominique, COLLAS Hubert à GANCEL Daniel, MORIN Daniel à LE POITTEVIN Lydie (jusqu'à 19h00), VANSTEELANT Gérard à DENIS Daniel.

**Excusés :**

BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, FEUILLY Emile, GIOT Gilbert, LETERRIER Richard.

**Délibération n° DEL2020\_204****OBJET : Convention d'utilité sociale 2020/2026 de SA HLM les cités cherbourgeoises - Autorisation de signature****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 sa compétence en matière d'élaboration de programme local de l'habitat, a été associée à la démarche d'élaboration de la convention de la SA HLM Les cités cherbourgeoises qui assure la gestion de 3730 logements sur le territoire de l'agglomération localisés sur les communes de Cherbourg-en-Cotentin, de la Hague, de Bricquebec-en-Cotentin, et de Gonneville-Le-Theil. Ils représentent 19,2% 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 septembre 2020, 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, la SA HLM les cités cherbourgeoises a transmis à la communauté d'agglomération du Cotentin, le projet de CUS 2020-2026 approuvé par son conseil d'administration réuni en séance le 16 octobre 2020. 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, indiquent que le projet de renouvellement urbain du quartier des Fourches-Charcot-Spanel est intégré.

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 1<sup>er</sup> 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'orientation approuvé par le conseil de communauté du 27 juin 2019.

**Délibération**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**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 la SA HLM les cités cherbourgeoises le 16 octobre 2020.

**Le conseil communautaire** a délibéré (Pour : 175 - Contre : 0 - Abstentions : 12) pour :

- **Autoriser** le Président, le Vice-Président ou le Conseiller délégué à signer la convention d'utilité sociale 2020-2026 de la SA HLM les cités cherbourgeoises 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



*Liberté • Égalité • Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# SA D'HLM LES CITES CHERBOURGEOISES

## Convention d'Utilité Sociale pour la période 2020 - 2026

16 octobre 2020

## Table des matières

---

<b>PARTIE I - ASPECTS GENERAUX .....</b>	<b>P.3</b>
<b>I. Visas.....</b>	<b>P.3</b>
I.1. Signatures.....	P.3
I.2. Visas.....	P.4
<b>II. Objet et durée de la convention .....</b>	<b>P.6</b>
II.1. Objet de la convention.....	P.6
II.2. Durée de la convention .....	P.6
II.3. Coexistence de la C.U.S et des conventions APL.....	P.6
<b>PARTIE 2 – PREAMBULE .....</b>	<b>P.7</b>
<b>PARTIE 3 – POLITIQUE POURSUIVIE PAR L’ORGANISME .....</b>	<b>P.25</b>
<b>I. Etats des lieux.....</b>	<b>P.25</b>
I.1. Description du parc .....	P.25
I.2. Qualification de l’état du service rendu.....	P.30
I.3. Etat de l’occupation sociale .....	P.33
<b>II. La politique de l’organisme .....</b>	<b>P.41</b>
II.1. La politique patrimoniale et d’investissement de l’organisme.....	P.41
II.2. La politique de l’organisme en matière de qualité de service rendu aux locataires.....	P.57
II.3. La politique sociale de l’organisme.....	P.71
II.4. Engagements en matière de gestion sociale .....	P.83
<b>PARTIE 4 – LES ENGAGEMENTS DE L’ORGANISME .....</b>	<b>P.91</b>
<b>PARTIE 5 – CONTROLE ET EVALUATION DE LA CONVENTION, VIE DE LA CONVENTION.....</b>	<b>P.98</b>
I. Suivi de la convention .....	P.98
II. Evaluation de la convention.....	P.98
III. Sanctions en cas d’inexécution de la convention .....	P.98
IV. Avenants à la convention.....	P.98
V. Signatures .....	P.99
<b>ANNEXES</b>	
I. Annexes Juridiques.....	P.100
II. Annexes Stratégiques.....	P.101

# Partie 1 – Aspects généraux

---

## I. VISAS

### I.1. Signatures

#### ENTRE

##### **L'Etat**

*Représenté par Monsieur le Préfet de Région,*

Et

##### **SA Les Cités Cherbourgeoises**

*Représentée par Madame Laurence COUPPEY, Directrice Générale Déléguée,*

*Dit ci-après « la société »*

Et

##### **La Communauté d'Agglomération du Cotentin**

*Représentée par M. Le Président de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.*

Et

##### **Le Conseil Départemental de la Manche**

*Représenté par M. Le Président du Conseil Départemental,*

### 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 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 EPCI 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 (CAC)

### Vus

#### ▪ Les délibérations prises par le Conseil d'administration :

##### 1) Engagement de l'organisme dans la procédure d'élaboration de la convention d'utilité sociale

Lors de ses séances du 9 mars et du 19 octobre 2017, le conseil d'administration de la société s'est engagé, par délibération, dans la procédure d'élaboration de la convention d'utilité sociale (Annexe I - 1-1). Cette délibération a été transmise, le 20 octobre 2017, au Préfet de la Manche et aux Présidents de Communauté d'Agglomération du Cotentin et du Conseil Départemental de la Manche (Annexe I - 1-2). Dans sa séance du 24 avril 2019, le conseil d'administration a validé la possibilité de report du dépôt de la CUS auprès de M. Le Préfet en raison des démarches engagées pour la constitution d'une société de coordination normande (Annexe I - 1-3). Suite à notre demande du 22 mai 2019 (Annexe I - 1-4), un report a été accordé par M. Le Préfet en date du 11 juin 2019 pour le dépôt de la CUS de notre organisme au 30 juin 2020 (Annexe I - 2).

##### 2) Présentation du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Lors de sa séance du 19 décembre 2019, le conseil d'administration a adopté le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) pour la période 2019-2028 (Annexe I - 1-5).

##### 3) Approbation du projet de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)

Lors de sa séance du 29 juin 2020, le conseil d'administration a adopté le projet de Convention d'Utilité Sociale (Annexe I - 1-6) et a donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder aux démarches de concertation avec les signataires. Le projet de la CUS a été transmis au Préfet de la Manche (DDTM) le 30 juin 2020 par voie électronique. Outre, la remise du projet aux représentants permanents du Conseil Départemental de la Manche et de la Communauté d'agglomération Le Cotentin lors de la séance du 29 juin 2020, la délibération ainsi que le projet de CUS leur ont été transmis, par courrier recommandé le 22 juillet 2020 (Annexe I - 3-1).



#### 4) Approbation de la Convention d'Utilité Sociale (CUS)

La convention d'utilité sociale a été approuvée lors de la séance du Conseil d'administration du 16 octobre 2020 (Annexe I – 1-7).

##### ▪ Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Lors de sa réunion du 15 octobre 2018, la commission électorale chargée de la vérification de la régularité des listes de candidats aux élections des représentants des locataires au conseil d'administration a constaté :

- Qu'à défaut d'avoir été saisie par les associations œuvrant dans le domaine du logement et après avoir informé, par circulaire en date du 26 septembre 2018, les locataires de la possibilité de se porter candidats aux élections des représentants des locataires, élection fixée au 4 décembre 2018,
- Qu'aucune liste n'a été déposée au siège de la société avant la date limite qui avait été fixée au 12 octobre 2018 et a dressé en conséquence un procès-verbal de carence (Annexe I – 3-5).

Par conséquent, en vertu de la théorie de la « formalité impossible », la société ne disposant ni de représentants de locataires au sein du conseil d'administration, ni d'autre représentation de locataires, cette dernière n'est pas soumise à l'obligation de concertation pour le classement du patrimoine.

#### Vus

##### ▪ Les démarches d'association des collectivités locales :

Concernant notre organisme, en janvier et février 2020, l'établissement public de coopération intercommunale à savoir la Communauté d'agglomération Le Cotentin et le conseil départemental de la Manche nous ont informé qu'ils souhaitaient être associés et signataires de la présente convention (Annexes I - 3-2 et 3-3).

La collectivité de la CA Le Cotentin et le conseil départemental de la Manche ont été rencontrés le :

Personnes publiques	Date de réunion
Communauté d'agglomération Le Cotentin	4/09/2020
Conseil départemental de la Manche	4/09/2020

Les comptes rendus de ces réunions sont joints à la présente convention (Annexe I - 3-4).

En l'absence de représentants des locataires, aucune démarche de concertation n'a pu être portée dans ce type d'instance.

**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 2020 – 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 3730 logements locatifs sociaux et 53 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la C.U.S.

### **II.2. Durée de la Convention**

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prend effet au 1<sup>er</sup> juillet 2020 et se terminera le 30 juin 2026. La date de prise d'effet des engagements est rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2020 avec une fin d'évaluation des engagements au 31 décembre 2025. 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.

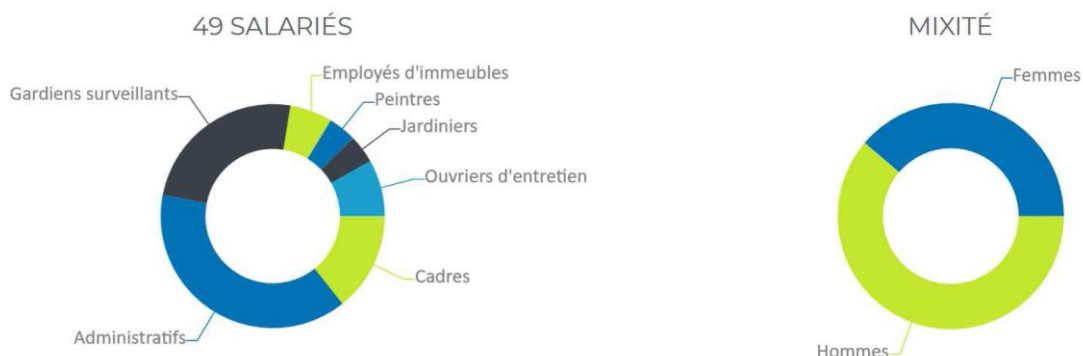
Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale dans la présente CUS, ou auxquels il n'a pas été dérogé, demeurent applicables.

## Partie 2 – Préambule

### Présentation de la société :

La S.A. d’H.L.M. « Les Cités Cherbourgeoises » a été créée le 7 janvier 1954 à l’initiative de M. René Schmitt, Président Fondateur. Son capital social est de 142 640 €, réparti en 8 915 actions de 16 €. Jusqu’à fin 2004, les principaux actionnaires étaient des entreprises privées qui s’étaient libérées de leur contribution patronale à l’effort de construction en souscrivant des actions de la société. Les principaux actionnaires de la société détenant plus de 5% du capital étaient Groupe BOLLORE (Puteaux), Combustibles de Normandie (Caen), SANMINA-SCI (Paris), Cilgère Energie – collecteur d’EDF (Paris).

La loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003, dite loi Borloo, et son décret du 1<sup>er</sup> juillet 2004, ont prévu que les SA d’HLM (Entreprises Sociales de l’Habitat) disposent d’un actionnaire de référence détenant la majorité du capital et la majorité des voix aux assemblées générales, cet actionnaire de référence pouvant être constitué de 2 ou 3 actionnaires liés par un pacte d’actionnaires. En application de ces textes la société a, depuis fin 2004, son actionnariat de référence constitué à égalité de la Commune de Cherbourg en Cotentin et de la Caisse d’Epargne Normandie, ces 2 actionnaires disposant chacun actuellement de 29,2% du capital. Les principaux autres actionnaires demeurent : le Groupe BOLLORE (Puteaux), 8,6%, les Combustibles de Normandie (Caen), 7,8%, Action Logement Immobilier (Paris), 6,11%) - (Annexe I - 4).



La société a essentiellement une activité de construction, d’amélioration, d’entretien et de gestion de logements locatifs. Toutefois, elle avait réalisé en 1971, sous la réglementation applicable à l’époque, une opération de location-vente de 72 pavillons et, en 1972, une Maison de Retraite de 76 chambres qui a été vendue à l’association gestionnaire en juillet 2009. En 2006, elle a décidé de s’engager dans la nouvelle procédure de location-accession initiée par l’Etat, le PSLA (Prêt Social de Location Accession). Un petit programme de deux pavillons F4, livré en avril 2008, a été réalisé sur la commune de Beaumont-Hague.

Faute d'acquéreurs dans le cadre de la location-accession, ces deux pavillons ont été vendus en juin 2009 sous le régime du droit commun. D'une manière générale, les logements locatifs constituent le cœur d'activités des Cités Cherbourgeoises.

### Gouvernance :

Le conseil d'administration élabore les choix stratégiques de la société Les Cités Cherbourgeoises. Au 13/10/2020, il est composé de la manière suivante :

#### CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé de 15 administrateurs et 1 censeur.

Annick GODEFROY	Présidente et Directrice Générale
Jean-Pierre QUELVENNEC	Vice-président
Martine GRUNEWALD	Représentant de Cherbourg-en-Cotentin
Bruno BOSSE	Représentant de la Caisse d'Épargne Normandie
Sébastien FAGNEN	Représentant du Conseil départemental de la Manche
Frédéric LEQUILBEC	Représentant de la Communauté d'Agglomération du Cotentin
Jean LEROUVREUR	Administrateur
Michel LERENARD	Administrateur
Monique LORIMIER	Administrateur
Evelyne LEVAVASSEUR	Administrateur
Daniel OLIVIER	Administrateur
Colette HELIE	Administrateur
Jean-Luc TIRAPU	Administrateur
David JOSSET	Administrateur
Jean-Pierre ROUXEL	Administrateur
Bernard TIPHAIGNE	Censeur

### Loi ELAN - Constitution d'une société anonyme de coordination et adhésion de la SA d'HLM les Cités Cherbourgeoises en décembre 2019 :

Dans le cadre de la loi Elan du 23 novembre 2018 qui prévoit une réorganisation du tissu des organismes de logements sociaux et leur regroupement à partir de 12 000 logements, la création de la SAC Normande sous le nom de « THN » (Territoire et Habitat Normand) a été effective le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En effet, cinq sociétés normandes, la SA d'HLM SILOGE (Eure), la SA d'HLM du COTENTIN (Manche), les FOYERS NORMANDS (Calvados), la société d'économie mixte (SEM) la CAENNAISE et la SA d'HLM LOGEAL IMMOBILIERE se sont rapprochées en 2018 et ont

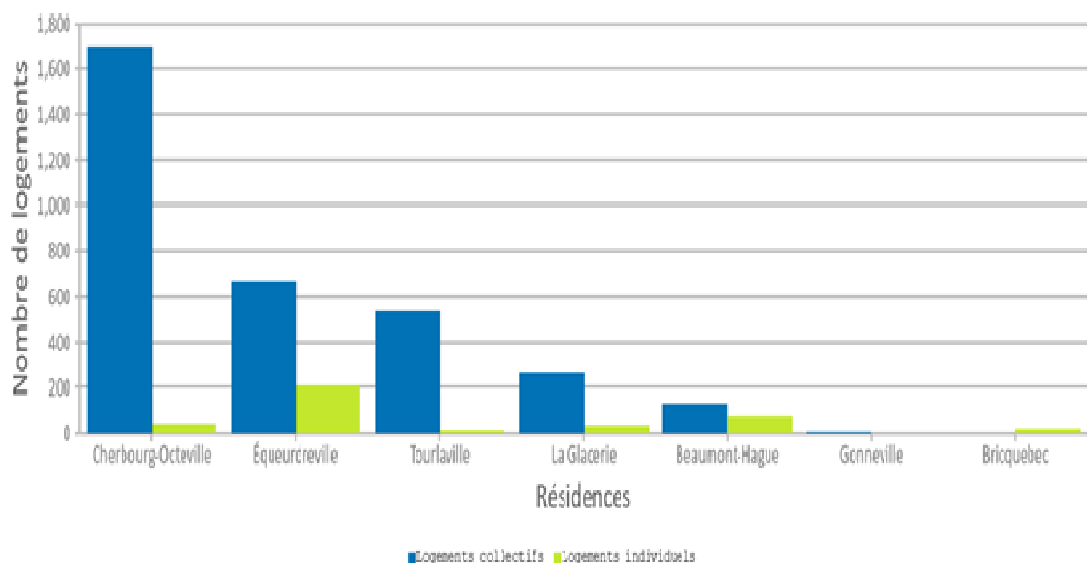
signé une charte le 5 mars 2019 en vue de constituer une Société de Coordination : TERRITOIRE & HABITAT NORMAND (THN). Deux autres sociétés dont la SA d’HLM les CITES CHERBOURGEOISES, ainsi que la société d’économie mixte SEMINOR, ont décidé de les rejoindre.

Dans le cadre du positionnement stratégique porté par la société de coordination Territoire et Habitat Normand, des interventions diversifiées sont aujourd’hui envisagées par la SA d’HLM les CITES CHERBOURGEOISES. Un cadre stratégique patrimonial et d’utilité sociale (CSPUS) pour les années 2020-2025 a été élaboré en juillet 2020 par les membres de THN lequel est annexé à la présente convention (Annexe II - 4).

### Implantation géographique du patrimoine :



### RÉPARTITION DU PARC LOCATIF



## Organisation / Gestion de proximité :

La société a un effectif salarié de 49 personnes, soit : 19 employés administratifs et 7 cadres ainsi que 12 gardiens surveillants, 3 employés d'immeuble, et une régie constituée de 8 personnes : 2 menuisiers, 1 maçon, 1 plombier, 2 peintres et 2 jardiniers.

Le siège constitue la seule et unique agence de l'organisme.

En mai 2010, le conseil d'administration a autorisé la réalisation d'une mission d'audit de fonctionnement de la société afin de prévoir les évolutions futures de l'organigramme et assurer un équilibre sur les prochaines années des différents services.

Dans le cadre de l'élaboration du projet organisationnel et sa mise en œuvre, une logique dominante par filière d'activité a été retenue avec 4 services :

- Comptabilité,
- Recouvrement-gestion sociale et juridique,
- Clientèle,
- Patrimoine/proximité.

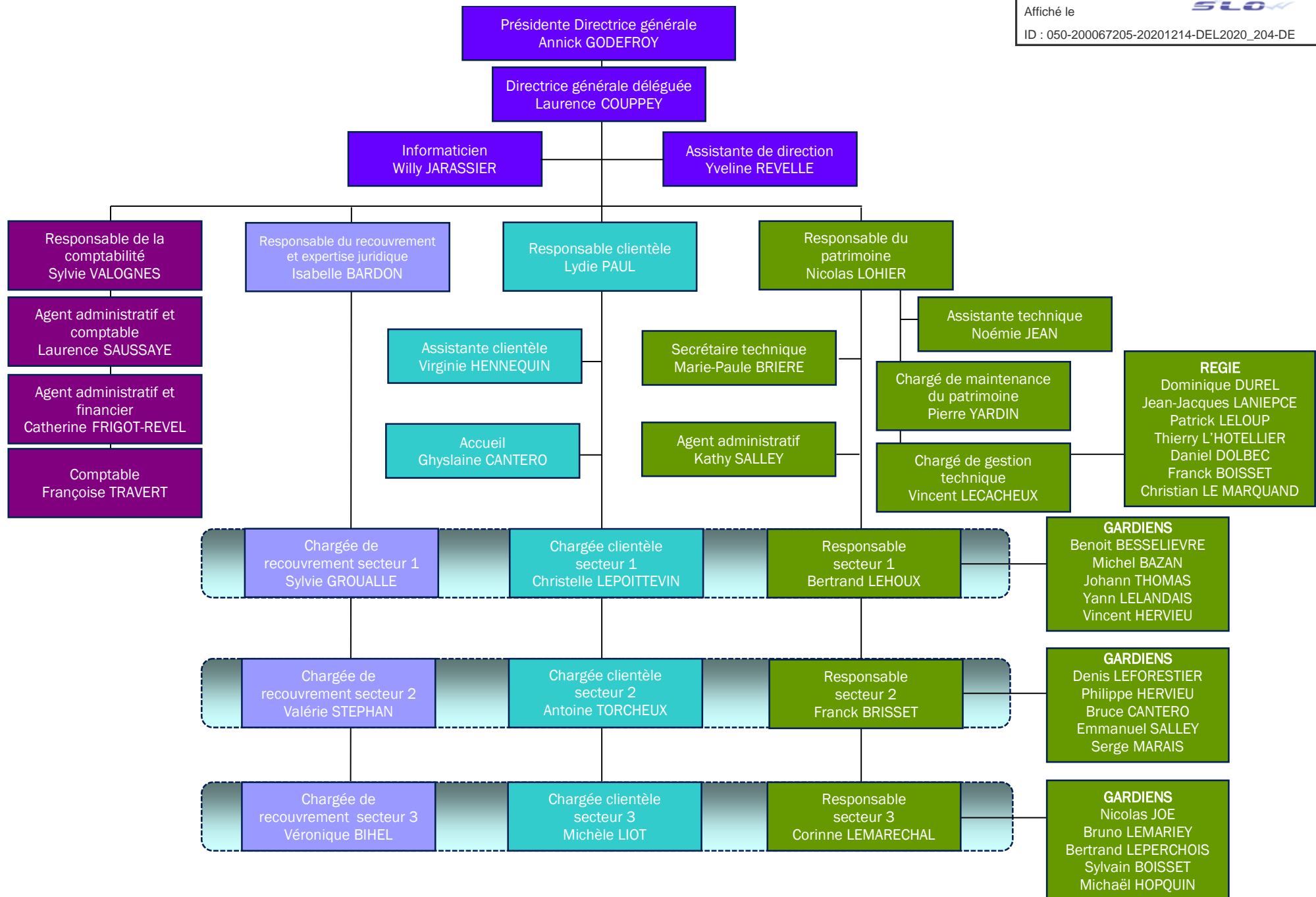
Cette organisation apporte une clarification des champs de responsabilités des services, il permet une valorisation des métiers, facilite la gestion des remplacements, et favorise l'approche territoriale. Elle favorise également le développement de métiers plus polyvalents sur des périmètres d'interventions élargis sur une chaîne de traitement.

Il est également décidé de décliner cette organisation en 3 secteurs (1250 logements chacun) et de mettre en place une transversalité entre les services.

Le service patrimoine/proximité dispose notamment d'une équipe de 3 responsables de secteurs qui supervisent chacun 5 gardiens.

Les gardiens et employés d'immeuble effectuent par ailleurs des permanences sur les différents sites du patrimoine.

La société dispose également d'une régie composée de 8 personnes qui intervient dans les parties communes et les logements notamment suite aux états des lieux et/ou aux réclamations techniques. Celle-ci contribue à la qualité de service rendu aux locataires.



L'objectif de la société est de conserver une organisation lui permettant d'optimiser sa performance en matière de gestion des logements. Afin de maintenir des coûts de gestion à un niveau maîtrisé, la société entend poursuivre des démarches de groupement de commande, notamment entre les membres de THN ou par le biais des associations régionales HLM. Au-delà des économies qui pourraient être réalisées, cette politique de mutualisation de moyens et de compétences permettra à notre société de se positionner pour mettre en place des pratiques innovantes, notamment en faveur de ses locataires et de la qualité de service.

<b>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</b>								
<b>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</b>			<b>Engagements annuels, en €</b>					
<b>Au cours de l'année 2017</b>	<b>Au cours de l'année 2018</b>	<b>Au cours de l'année 2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
748 €	783 €	839 €	860 €	894 €	930 €	967 €	1006 €	1046 €

Le coût de gestion a été calculé sur la base actuelle avec une progression de 4% par an jusqu'à 2025. Les montants indiqués seront susceptibles d'évoluer en fonction des embauches nécessaires au renforcement de la structure administrative ainsi que des coûts engendrés par les charges de structure liés à notre adhésion à Territoire et Habitat Normand depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Ce coût de gestion reste néanmoins modéré puisque nous sommes jusqu'à présent environ 15 % en dessous de la médiane groupe de référence. Cette dernière s'élevait à 912 €/logement en 2017 et 888 €/logement en 2018.

De la même manière, ces objectifs ont été arrêtés avant la crise sanitaire de mars 2020, ses effets étant encore partiellement connus, l'impact sera à prendre en compte dans la réalisation de ces engagements.

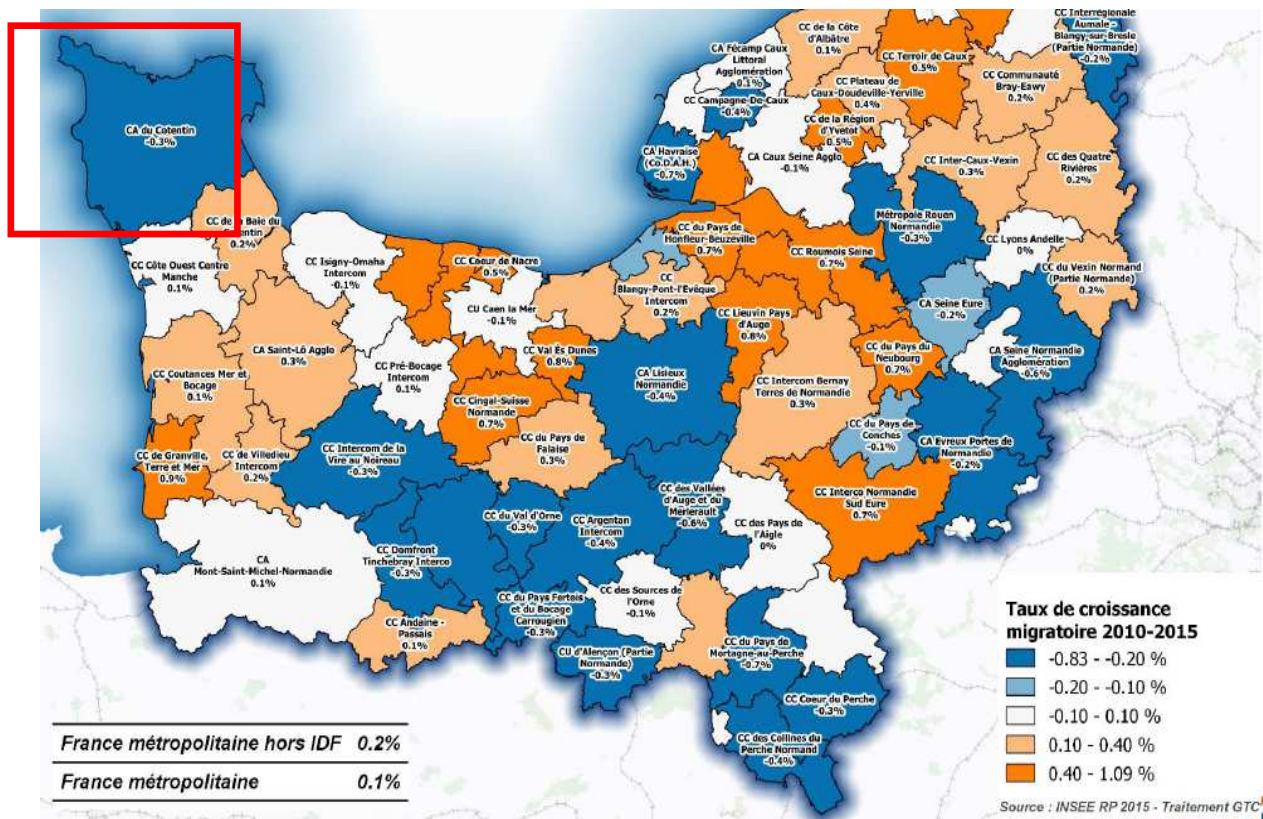


## Grands enjeux territoriaux :

Le contexte socio-économique du bassin normand et de la Communauté d'Agglomération du Cotentin se caractérise par un déficit migratoire qui touche la plupart des zones d'emploi, des différences de revenus marquées au sein de la région, et des disparités importantes de la tension des marchés du logement.

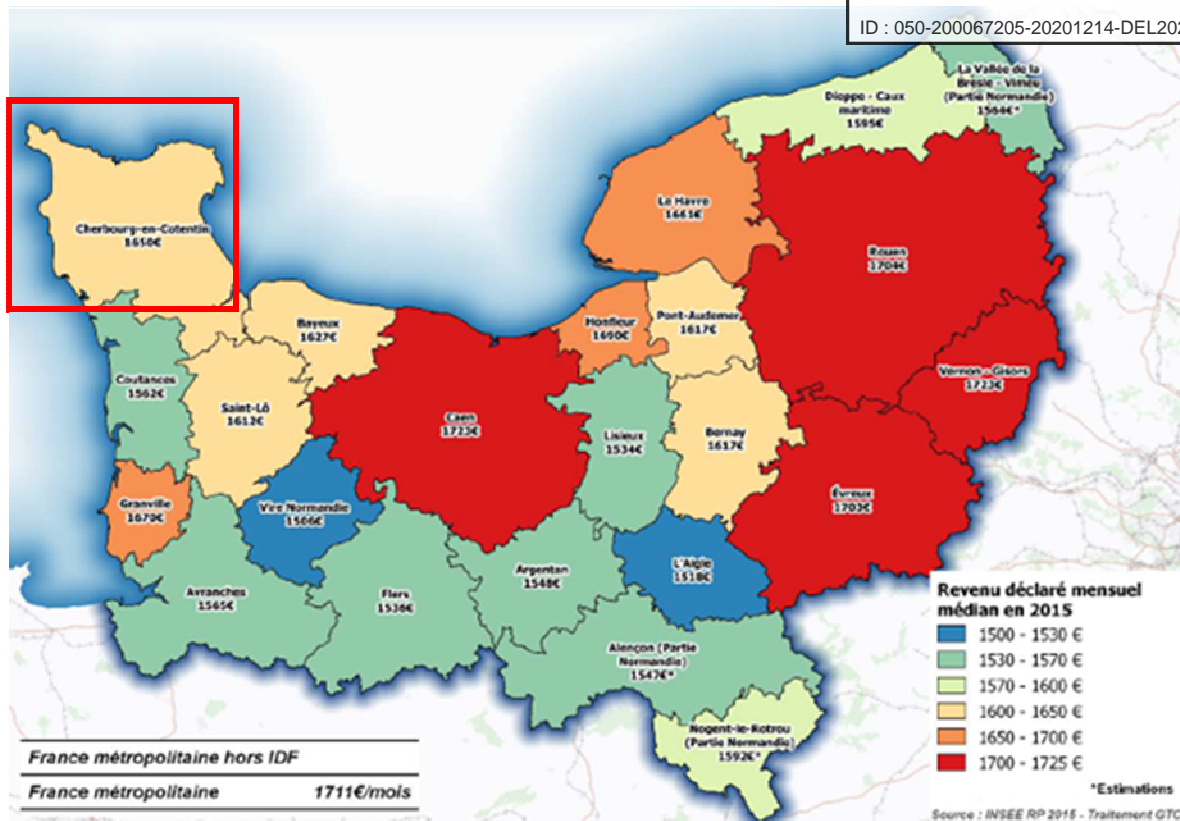
Ces difficultés se traduisent par :

- Un dynamisme démographique faible, maintenu par le solde naturel,
- Une mobilité résidentielle qui pousse les jeunes à quitter le territoire et qui accentue le phénomène de vieillissement de la population,
- Un desserrement des ménages important,
- Une forte proportion de familles monoparentales.



Source : Etude Guy Taieb FC Normandes

En terme économique, les situations de fragilité économique très marquées illustrent la paupérisation sur le territoire. Le déplacement de l'activité économique vers l'ouest du Cotentin au détriment de l'est accentue l'étalement urbain, et avec elle la concentration des ménages précaires sur la ville-centre et de surcroît sur les QPV.



Source : Etude Guy Taieb FC Normandes

Les enjeux auquel le territoire est confronté sont comparables à ceux des territoires dits « détendus » : perte d'habitants, vieillissement de la population, paupérisation, etc.

### Grands objectifs de la politique poursuivie :

La société définit ci-dessous des orientations stratégiques générales, qui constituent le socle de sa convention d'utilité sociale. Ces orientations guideront ses actions. Elles sont ici déclinées selon les principaux chapitres d'intervention de notre société au service de son territoire.

La société, à titre préliminaire, entend faire valoir les réserves suivantes dans le cadre de la présente convention et de ses engagements :

Les objectifs dans la présente CUS ont été arrêtés avant la crise sanitaire de mars 2020, ses effets étant encore partiellement connus, l'impact sera à prendre en compte dans la réalisation de ces engagements.

Compte-tenu des dernières évolutions réglementaires (notamment les projets de loi de finances depuis 2018) et des annonces gouvernementales liées notamment à la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) dans les zones dites « détendues » B2 et C, à la diminution des loyers et la mise en place de la Réduction de Loyer Solidarité (RLS) ainsi qu'à l'évolution des ressources des ménages, la société a défini sa stratégie et ses programmes d'actions au vu du contexte local et du retour d'expérience basé sur la précédente génération de CUS.

Les objectifs quantitatifs et qualitatifs inscrits dans la présente C fonction des orientations nationales et locales des politiques de l'habitat ainsi que des capacités techniques et financières actuelles et projetées. Ils s'inscrivent dans un contexte réglementaire, socio-économique et financier connu au moment de leur élaboration (avant la pandémie de la Covid 19) et intègrent des hypothèses de risque raisonnable communément admises (évolution des taux d'emprunt, risques d'impayés et de vacance...). Toutefois, si la réglementation et les financements qui fixent actuellement le modèle socio-économique du logement social venaient à être modifiés en profondeur durant la période à venir, ces objectifs pourraient en être impactés de façon importante. Ce pourrait être le cas en cas de durcissement des conditions de l'exercice des missions de bailleur social, ou symétriquement, en cas de plan de relance libérant des capacités supplémentaires d'intervention.

Par ailleurs, nous souhaitons attirer l'attention des partenaires sur une condition spécifique de réalisation des engagements patrimoniaux présentés dans le document. En effet, il découle du plan stratégique du patrimoine validé fin 2019, intégrant la programmation liée au NPNRU sur le secteur Charcot Spanel. Le calendrier de réalisation des interventions liées est ainsi encadré par ce dispositif contractuel, et tributaire de la signature de la convention liée.

Par conséquent, la société ne pourra être tenue responsable du non-respect des engagements qui ne seraient pas de son fait.

## **I. Développement de l'offre**

La société a pour objectif de poursuivre le développement de son parc. A ce titre, elle ambitionne de proposer de nouveaux produits en corrélation avec les besoins des demandeurs et du territoire, notamment ceux liés à l'évolution de la composition de la structure familiale, au vieillissement de la population, à l'évolution des usages et des modes d'habiter.

La société s'efforcera de répondre aux besoins du territoire et des collectivités, notamment dans le cadre des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le territoire de la CAC tend à s'affaiblir sur le plan démographique en raison d'un excédent naturel qui s'amenuise et, d'un déficit migratoire, accompagnés par le vieillissement de la population.

Les principaux enjeux sont le développement d'une offre adaptée aux besoins en petits collectifs et individuels, ciblant les seniors, les jeunes et les ménages en situation de précarité, et le maintien d'un parc locatif social de qualité accessible aux populations modestes. L'impact du vieillissement de la population sur le territoire doit également être pris en compte dans les démarches d'amélioration du parc existant et dans l'offre nouvelle.

La réponse à ces besoins passera par les étapes suivantes :

- ▶ Définir les secteurs prioritaires d'implantation,
- ▶ Intégrer une mixité sociétale et générationnelle adaptée aux besoins du territoire en intégrant dans son offre le logement adapté aux seniors, les

besoins en réponses aux décohabitations, et notamment recomposées,

- ▶ Optimiser la consommation foncière pour lutter contre l'étalement urbain.

Ces réponses seront étudiées et retenues en lien étroit avec les élus et les acteurs institutionnels et associatifs.

### **I.1. Proposer des réponses adaptées en charges et à coûts maîtrisés**

Afin de proposer une offre adaptée à tous et notamment aux plus modestes, la société s'efforcera de produire un habitat de qualité en veillant à l'optimisation économique de ses productions et à la limitation des coûts d'usage pour les occupants. Cette recherche d'efficience économique pour produire un habitat à prix maîtrisé et abordable recourt notamment à :

- ▶ L'optimisation des surfaces des logements proposés,
- ▶ L'optimisation des procédés et modes constructifs,
- ▶ La maîtrise des charges notamment locatives et des coûts d'entretien,
- ▶ Le recours aux énergies renouvelables,
- ▶ L'optimisation des montages financiers des opérations.

### **I.2. Acquisition-Amélioration**

La société participera aux opérations de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes, notamment au moyen d'opérations d'acquisition-amélioration ou de renouvellement de tissus urbains anciens, en lien avec les besoins des collectivités. Ce mode d'intervention permet d'agir en requalification de l'habitat, du bâti et des îlots urbains. A partir du bâti existant, souvent bien situé, il est possible par des améliorations ou des revalorisations de foncier, de développer une offre de qualité, pouvant combiner logements et services.

### **I.3. Renouveler le patrimoine**

La société est acteur du renouvellement urbain. Ainsi, elle répond aux enjeux de traitement de son patrimoine et de son renouvellement pour :

- ▶ le maintien de l'attractivité du parc et son adaptation nécessaire à l'évolution de la demande,
- ▶ le développement de la mixité sur des quartiers d'habitat social,
- ▶ la proposition d'une nouvelle offre locative.

La société s'implique également dans l'opération de renouvellement urbain du dispositif partenarial NPNRU du quartier Les Fourches / Charcot-Spanel.

Les actions de démolition visent essentiellement la suppression du patrimoine obsolète dans un contexte d'économie des ressources financières mais aussi naturelles. Celui-ci sera identifié aux vues :

- ▶ Des caractéristiques techniques et physiques ne permettant pas une réhabilitation à coûts acceptables,

- ▶ D'une inadéquation de l'offre à la demande, engendrant une vacance commerciale, et une vacance importante,
- ▶ De la nécessité d'opérer un changement de l'image du quartier.

## II. Amélioration et réhabilitation du patrimoine existant

Notre société est un acteur de la transition énergétique qui poursuit, sur son patrimoine existant la réduction de l'impact écologique du bâtiment en suivant une trajectoire d'amélioration des performances.

Deux axes majeurs guident les réhabilitations et améliorations du bâti : d'une part la transition énergétique, d'autre part la maîtrise des charges pour les locataires.

La société se positionne comme un acteur de la transition énergétique au travers :

- ▶ D'opérations de réhabilitation énergétiques ambitieuses par l'amélioration des performances, l'optimisation du choix des énergies employées, la réflexion en coût global consommation-entretien-renouvellement et l'accompagnement au changement des habitudes,
- ▶ De la substitution d'énergies fossiles par des énergies renouvelables, participant ainsi à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- ▶ D'un objectif de diminution des consommations des locataires par l'amélioration des performances en accompagnant au changement des habitudes.

Les interventions sur le bâti, le cadre de vie, peuvent avoir des impacts importants sur l'attractivité du parc, le confort de vie dans les logements et sur l'image des résidences.

Les interventions de modernisation et d'adaptation du patrimoine bâti visent des progrès selon quatre axes :

### II.1. Améliorer l'accessibilité des logements

Certains logements très attractifs par leur loyer abordable, ou leur aménagement intérieur, peuvent présenter des contraintes importantes en termes d'accessibilité. En déclinant concrètement les encouragements sociétaux à développer de plus en plus le maintien à domicile des personnes âgées, mis en évidence par l'évolution démographique dans le parc social, notre société dans le cadre de son adhésion à THN fait de cet item un véritable enjeu dans les années à venir et déploie à cet effet son ambition dans un projet spécifique de la société de coordination.

Déploiement du modèle normand, avec un objectif de 8 000 logements, soit 20 % du parc de chacun des membres de THN, à horizon 2030 sur la base du socle commun.



Le parc de logements sociaux adaptés (le maillon entre les structures spécifiques) associés aux services de soins et de maintien à domicile est la réponse dans le parcours de vie des locataires seniors. A cette fin, les membres de la société de coordination s'engagent à proposer une offre de logement spécifique :

- ▶ Des logements à coût maîtrisé, sécurisés et confortables aux populations seniors dont le niveau de vie baisse avec la retraite,
- ▶ Prioriser ces adaptations dans des bassins/secteurs de vie où l'accès est direct et facilité à l'essentiel des services, commerces, services médicaux, être ainsi un acteur important de l'économie locale,
- ▶ Doter les logements de systèmes et d'équipements permettant une bonne connectivité, développer des services d'accompagnement social et médical répondant aux besoins exprimés par les seniors et à une offre actuellement très peu développée sur le territoire. Les équipements couplés aux services contribuent à l'autonomie et facilitent le maintien à domicile plus longtemps soit par le maintien de relation à distance (échanges avec la famille et les amis, ouverture sur le monde), soit pour accéder à des services dématérialisés (télésurveillance, télémedecine...),
- ▶ Adapter le logement afin de prévenir la perte d'autonomie et permettre aux seniors de rester le plus longtemps à domicile pour qu'ils réalisent par eux-mêmes les actes de la vie courante le plus longtemps possible limitant ainsi les accompagnements des pouvoirs publics.

#### **AXE SENIORS ET HANDICAP : 8 000 LOGEMENTS ADAPTES POUR LES SENIORS EN NORMANDIE**

La volonté des sociétés composant TERRITOIRE & HABITAT NORMAND est de développer une politique commune d'adaptation des logements afin de répondre aux évolutions démographiques avec un potentiel de logements adaptables et proposer ainsi 20% de son parc adapte aux seniors en 2030. Ce modèle couvrira les besoins en matière de confort des logements, de proximité des services et équipements, de services porteurs de lien social favorisant le maintien à domicile des seniors.

En complément et/ou en amont des systèmes existants, le modèle normand se développera autour de deux grands axes :

**Axe 1** : apporter des réponses techniques adaptées aux besoins des seniors facilitant l'accompagnement de l'autonomie.

**Axe 2** : proposer des actions sociales et économiques pour favoriser le bien vieillir à domicile et limiter l'isolement, par territoire.

La politique commune s'appuiera sur :

1. L'identification des logements adaptables,
2. Le recensement des travaux et des logements adaptés,
3. Le déploiement du modèle normand, avec un objectif de 8 000 logements, soit 20% du parc, en 2030 sur la base du socle commun.

## II.2. Améliorer le cadre de vie

Les projets d'aménagement des abords de résidences, permettent d'améliorer l'attractivité du parc et son insertion dans le contexte urbain. Les pistes de travail sur ce sujet peuvent être : les résidentialisations, le développement d'espaces collectifs permettant de créer du lien social, l'aménagement paysager, la place de la voiture en cohérence avec les usages tout en préservant la sécurité des résidents, etc.

## II.3. Améliorer la sécurité des résidences

Ce volet comprend l'amélioration continue de la sécurité des personnes dans nos résidences, notamment sur les plans de la sécurité incendie, de la prévention des chutes et de la sécurité électrique et gaz. De surcroît, la sécurisation des résidences, passe par le contrôle d'accès, et par l'éclairage des parties communes qui permet de lutter contre le sentiment d'insécurité des locataires et d'améliorer la prévention situationnelle.

## II.4. Améliorer l'attractivité du patrimoine

Les projets menés visent un niveau de confort et de qualité du logement par une politique d'entretien et d'embellissement sur le patrimoine existant et d'adaptation aux besoins des générations actuelles et futures.

# III. Gestion sociale

## III.1. Gestion des attributions

L'équilibre social des territoires réside notamment dans le profil de ses habitants. Il est primordial d'apporter une attention particulière aux équilibres d'occupation. Ainsi, chaque résidence doit assurer une mixité souhaitable et refléter voire rééquilibrer la diversité qui existe au sein de la population en général. Cela s'exprime sous différents angles de vue : revenus, composition familiale, activité professionnelle, âge des titulaires du bail et autres personnes occupantes du logement.

Acteur de la mise en œuvre des orientations réglementaires concernant les attributions, notre société contribue à maintenir et à développer toutes les formes de mixité qu'elle soit sociétale ou générationnelle. Elle rééquilibre l'occupation lorsque cela est nécessaire et permet l'accès au logement des plus précaires.

La loi Egalité et Citoyenneté, votée le 27 Janvier 2017, dans l'article 70 prévoit, sur les territoires des EPCI tenus de se doter d'un PLH (Programme Local de l'Habitat) ou ayant la compétence habitat et au moins un QPV (Quartier Prioritaire politique de la Ville) que les bailleurs sociaux doivent consacrer au moins 25% des attributions annuelles (suivies de baux signés) de logements situés hors QPV :

- Aux demandeurs dont les ressources par Unité de Consommation (UC) sont inférieures à un montant constaté annuellement par arrêté préfectoral,

9 528 €, soit 794.00 € mensuel (année 2019) d'Agglomération du Cotentin (CAC).

- Aux Personnes relogées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du Quartier Charcot Spanel, situé dans le QPV Fourches/Charcot sur la commune déléguée de Cherbourg en Cotentin, la Société « Les Cités Cherbourgeoises » a décidé de démolir 157 logements.

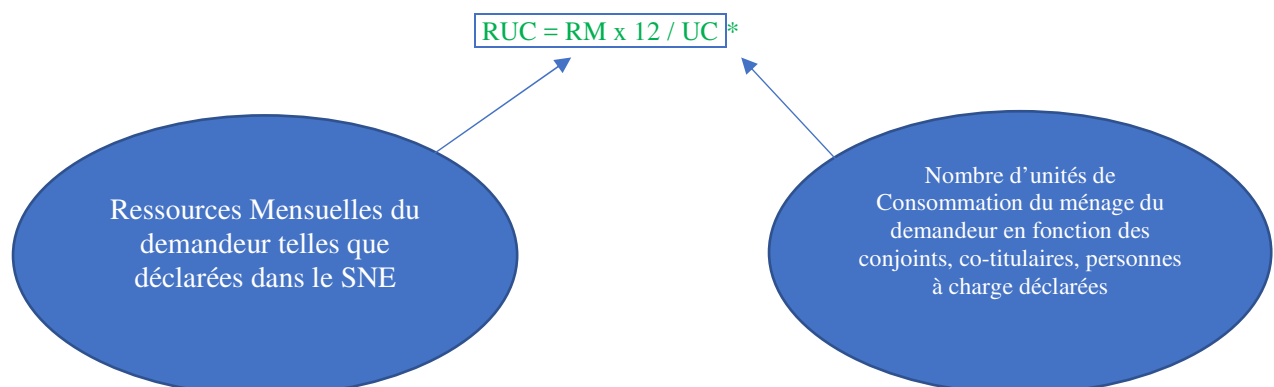
126 logements seront reconstruits sur 5 ans dont 60 % seront de financement PLAI et construits en dehors des QPV afin de reloger les ménages les plus fragiles habitant en QPV actuellement et ce, afin de répondre aux obligations réglementaires.

Nous rappelons que 24 % du patrimoine des Cités Cherbourgeoises se situe sur 3 ensembles immobiliers classés en secteur QPV soit 915 logements :

- Quartier Chacot Spanel Les Fourches :
  - Résidence Charcot Spanel – 277 logements
  - Résidence Deshameaux – 120 logements
- Quartier des Provinces – 518 logements, dont 204 logements ont été réhabilités dans le cadre d'une opération de Renouvellement Urbain.

Nous constatons également qu'il n'y pas suffisamment de départ pour reloger ce public sur le parc Hors QPV (voir chiffres).

La formule de calcul appliquée pour obtenir le **Revenu par Unité de Consommation (RUC)** d'une demande est :



Une demande est donc considérée « 1<sup>er</sup> quartile » si le RUC (Revenu par unité de consommation) est inférieur ou égal au montant du plafond du 1<sup>er</sup> quartile de l'EPCI.



\*La méthode Insee pour le calcul de l'UC (Elément du calcul du quotient de vivre et du revenu par Unité de Consommation annuel) est :

- 1 UC pour le 1<sup>er</sup> adulte du ménage
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans et plus
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans

Sur l'exercice 2019, 13,5 % des attributions du 1<sup>er</sup> Quartile, soit 55 ménages ont été réalisées hors QPV.

Inversement, 50% des demandeurs relevant des 3 autres quartiles doivent faire l'objet d'une attribution dans les QPV. Notre politique d'attribution intègre désormais cet impératif afin de parvenir à un rééquilibrage attendu par les services de l'Etat.

**Concernant l'année 2019, l'objectif a été atteint, même dépassé avec 52.82 % d'attributions sur le QPV Les Provinces. L'objectif a été aussi dépassé avec 69,53 % des attributions sur le QPV Fourches/Charcot.**

<b>PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.</b>								
Département	Sous-ensemble	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	Non	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

*La société s'engage sur l'accès au logement des personnes les plus fragiles, dont les ménages reconnus prioritaires et les ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile à travers les objectifs énoncés dans la loi égalité citoyenneté, mais ces engagements restent conditionnés aux particularités de notre territoire et de notre patrimoine.*

*Pour atteindre ces objectifs, plusieurs facteurs devront être réunis :*

- *la capacité et la volonté des territoires à accueillir les ménages prioritaires et les ménages relevant du 1<sup>er</sup> quartile. Les objectifs d'attribution devront donc être partagés avec les collectivités,*
- *les conditions d'accueil des ménages en besoin d'insertion sociale (services publics, transports, accompagnement social, etc.),*
- *les capacités d'accueil du parc social pour ces ménages. Le taux de réservation du patrimoine sont à prendre en compte et donc le partage des objectifs avec tous les*

*réservataires, ainsi que le taux de réservation des résidences hors QPV, afin d'identifier les marges de manœuvre pour loger les ménages du 1<sup>er</sup> quartile,*

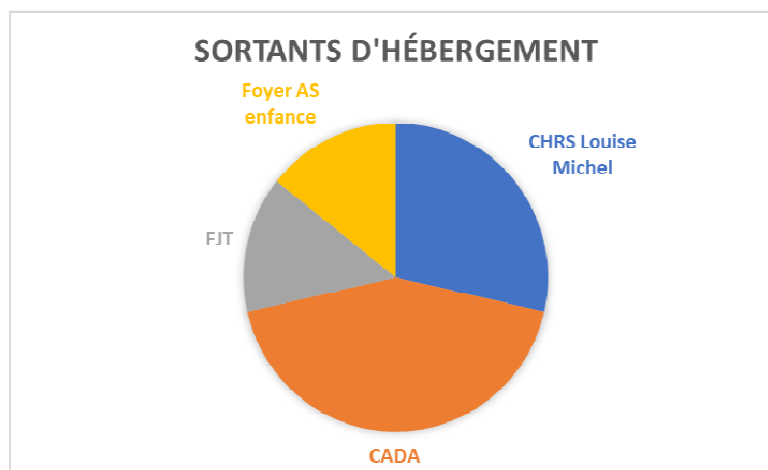
- l'équilibre social des résidences situées hors QPV et en quartier de veille ou proches des quartiers prioritaires,*
- le renforcement de l'attractivité des quartiers prioritaires pour les ménages les moins modestes, afin de permettre un équilibre au sein des résidences situées dans ces secteurs,*
- le maintien de la solvabilité des ménages les plus modestes. Pour ne pas les mettre en difficulté, les attributions à ces ménages, en dehors des QPV, dépendront aussi de la solvabilisation par l'APL et d'un taux d'effort acceptable,*
- le développement d'un parc social très abordable en dehors des quartiers prioritaires, avec une surface adaptée et optimisée en terme de loyer. Cela suppose la mise en œuvre dans le PLH de mesures locales volontaristes en matière d'aide au développement du parc à très bas loyer (action sur le foncier, subventions, etc.) ainsi qu'un soutien pérenne de l'Etat,*
- Enfin, le choix individuel des ménages déterminera l'atteinte des objectifs dans leur accord ou leur refus des propositions de logement qui leur seront faites.*

Après l'entrée en vigueur de la présente CUS, lorsqu'une nouvelle orientation de la conférence intercommunale du logement (CIL) ou une nouvelle répartition des objectifs d'attribution dans la convention intercommunale d'attribution (CIA) apportera une modification aux objectifs pour notre société de son engagement PS-1 de la CUS, cette modification sera applicable à la CUS de notre organisme dès son entrée en vigueur, conformément à l'article R.445-6 du CCH.

### III.2. Gestion des sorties d'hébergement

Les sorties d'hébergement deviennent aussi un enjeu majeur pour l'Etat et les collectivités locales ainsi que les bailleurs. Ces ménages peuvent être relogés en direct (avec un accompagnement social si besoin à la demande des membres de la CAL) ou par le biais d'une solution d'intermédiation locative (bail glissant ou logement en ALT après intervention du SIAO).

Pour l'année 2019, la Société « Les Cités Cherbourgeoises » a relogé 7 ménages dont 2 sortants du CHRS Louise Michel, 3 Sortants de CADA, 1 sortant du FJT, 1 sortant du Foyer de l'Aide Sociale à l'enfance.



### III.3. Adaptation de l'offre aux besoins locaux

L'équilibre social des territoires se construit également à partir de choix assumés. En effet, la mixité urbaine fait aussi l'objet de cette attention. Le développement d'une offre de logements locatifs sociaux ou d'accession à l'échelle d'une commune ou d'un quartier peut accélérer ou obérer la recherche d'un bon équilibre. Il est important d'analyser en amont le micromarché local pour faire des choix pertinents et ne pas renforcer les phénomènes de ségrégation sociale parfois observés. A contrario, aller à la rencontre des communes en déficit SRU pour les convaincre de retenir des projets qualitatifs qui s'intégreront dans le tissu urbain local est une nécessité. Il en va de même pour la reconstitution d'une offre locative en secteur hors QPV.

De la même façon, il est également pertinent de moduler les modes de financement existants (PLAI adapté, PLAI, PLUS, PLS) dans une opération de construction ou d'acquisition-amélioration. La mixité des financements favorise la mixité de l'occupation même si cela doit être étudié et mis en rapport avec la demande locale.

### III.4. Fluidification des parcours résidentiels

Enfin, notre société apporte une attention particulière au parcours résidentiel de ses locataires afin que chacun puisse trouver le logement qui lui correspond à chaque étape de sa vie. Les mutations de logement au sein du patrimoine sont facilitées en cas de modification familiale (arrivée/départ d'enfants, séparations et divorces, familles recomposées, accueil des enfants les week-ends, etc.), d'évolution de la situation de santé (vieillesse, perte d'autonomie, handicap, besoins d'adaptations...) ou encore de changement de situation dans la vie professionnelle (accès et perte d'emploi, mutations professionnelles, baisse ou précarité des revenus...). Cette prise en compte permet ainsi d'accompagner les habitants faces aux évolutions sociétales actuelles.

### III.5. Qualité de service

La rédaction de procédures garantit un mode de fonctionnement rigoureux qui structure les démarches d'amélioration continue. Notre société mène de surcroît une analyse continue de son patrimoine sous l'angle de l'état du service rendu. Celui-ci est classé en fonction de la qualité intrinsèque de la construction, des prestations techniques offertes ou encore de sa localisation et de son environnement de services. Ainsi les choix d'investissement sont opérés à la lumière de ces priorités et au bénéfice des locataires.

Les enquêtes de satisfaction (triennales ou dans le cadre des certifications et labels) évaluent la qualité de notre action et éclairent le pilotage et la définition de plans d'actions visant à la satisfaction de la clientèle qui, dans des marchés parfois détendus, a le choix de son lieu de vie et effectue des arbitrages.

La concertation locative est un élément clé dans la relation. La prise en compte de leurs avis et propositions enrichit les décisions qui sont prises. Cela est valable aussi bien en matière de décision de travaux (réunions de concertation, diagnostics en marchant...) que sur des sujets plus généraux (politique des loyers, charges locatives...). Les Conseils citoyens, en QPV, sont aussi des lieux d'expression très importants dans des quartiers qui connaissent de grandes fragilités.

Dans le cadre des réhabilitations, la société réalise des audits techniques afin de construire le programme de travaux, ceux-ci comprennent une visite des logements et un échange avec les locataires au cours duquel ils nous font part de leurs attentes. Ensuite, préalablement au lancement de l'opération, des réunions de présentation du projet sont organisées avec les locataires concernés (programme travaux, planning, coût, améliorations énergétiques et de confort, charges locatives, augmentation de loyer, etc...). Ces échanges nous permettent, à nouveau, de recueillir les suggestions et avis des locataires afin d'amender le programme de travaux.

En cours de réalisation de l'opération, des réunions d'échanges sont également réalisées ainsi qu'une réunion de clôture avec la remise d'un livret de comportement durable.

Sur les territoires concernés, l'implication dans les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de proximité (GUSP) favorise aussi le bien vivre des habitants. Elles permettent la clarification des rôles et missions du bailleur comme de la collectivité. Ces dispositions contribuent à organiser la présence de proximité du personnel par le biais de nombreux points de contact et points d'accueil existant sur les territoires (siège et bureaux d'accueil du personnel de proximité).

Quotidiennement, les agents de convivialité, les gardiens et les employés d'immeubles, et leurs encadrants pourvoient aux besoins des locataires. Ils apportent une écoute de proximité indispensable. Cette écoute auprès du plus grand nombre doit parfois être personnalisée en cas de difficultés sociales.

Nos agents de recouvrement peuvent accompagner nos locataires les plus fragiles : les problématiques de loyers, de charges, d'autonomie administrative, la gestion quotidienne du logement... sont autant de sujets abordés. Ces agents travaillent avec le réseau des travailleurs sociaux et permettent souvent l'accès aux droits des personnes les moins autonomes. Pour ces ménages, la réussite liée à l'accès au logement repose sur la mise en place d'accompagnements sociaux (Accompagnement Social Lié au Logement (ASLL), Accompagnement Vers et Dans le Logement (AVDL) ...). Le suivi et la gestion des impayés constituent également un enjeu particulier car le maintien dans le logement ne peut se faire qu'à cette condition. Notre société organise la prévention de cet impayé par la mobilisation de ses collaborateurs. Ceux-ci recherchent prioritairement des solutions qui évitent une spirale négative.

La qualité de vie dans les quartiers tient à la bonne régulation de la vie en collectivité. Sur les territoires concernés, notre société participe à différentes instances comme les Comités Locaux ou Intercommunaux de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD ou CISPD) au sein desquels sont associés, autour du Maire, les forces de l'ordre, les représentants de la Justice, de l'Education Nationale, les associations travaillant autour de la prévention... Le partage d'informations et la définition d'actions concertées étant souvent le gage de l'efficacité.

Le développement des services numériques (site internet, paiement en ligne, demande d'intervention technique...) limite les déplacements et augmente les amplitudes horaires auxquelles nos locataires peuvent s'adresser à nous, ce qui favorise la réactivité et le confort d'usage des services. Les astreintes techniques sont aussi organisées de manière à répondre 24h sur 24h aux urgences avec la meilleure réactivité.

## Partie 3 – Politique poursuivie par l’organisme

### I. ETAT DES LIEUX

#### I.1. Description du parc

##### Périmètre :

Au 31 décembre 2019, Les Cités Cherbourgeoises gère le patrimoine suivant (Annexe II -2) :

- 3 730 logements, dont 3 275 en collectif
- 1 484 garages et parkings
- 13 commerces ou locaux professionnels
- 2 crèches

Le premier programme réalisé est la résidence Charcot-Spanel à Cherbourg-en-Cotentin, avec 277 logements collectifs livrés en 1959 et 1960. Le dernier programme réalisé à ce jour est l’acquisition en Vente en l’état futur d’achèvement (VEFA) de la résidence Les Embruns à Cherbourg-en-Cotentin, 24 logements, en janvier 2016.

Le patrimoine est réparti sur 53 programmes dont 45 résidences, situés en grand majorité sur la commune de Cherbourg (93,6%), et tous sur la Communauté d’Agglomération du Cotentin.

Le parc est essentiellement constitué de logements en collectif (88%) :

TYPE D'HABITAT	Nb résid.	Nb logts	% logts
Collectif	36	3 275	88%
Individuel	17	455	12%
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>	<b>3 730</b>	<b>100%</b>

Les Cités Cherbourgeoises détiennent 915 logements sur 3 ensembles immobiliers en secteur QPV sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin.

### Implantation territoriale :

Le patrimoine de la société est présent exclusivement sur l'EPCI de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin.

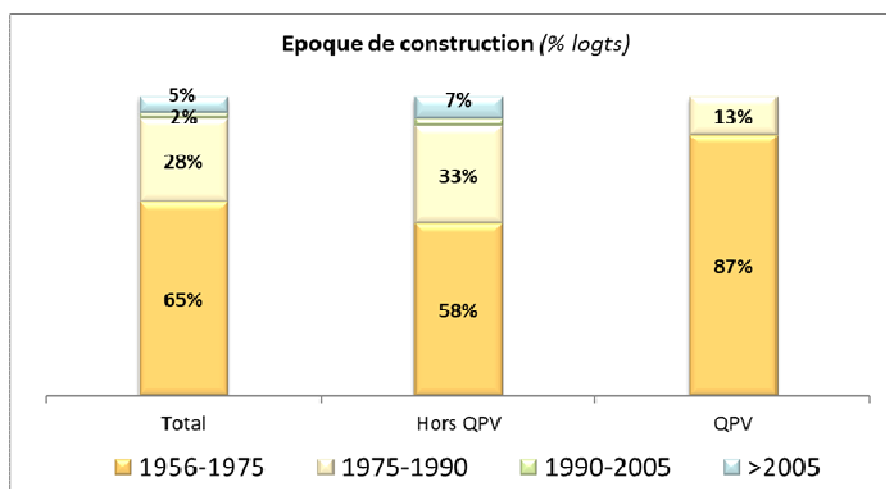
3 493 logements sont implantés dans la ville de Cherbourg en Cotentin (issue de la fusion le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de Cherbourg-Octeville, Équeurdreville-Hainneville, La Glacerie, Querqueville et Tourlaville). Le patrimoine restant est réparti entre La Hague (208 logements), Bricquebec en Cotentin (19 logements) et Gonneville le Theil (10 logements).



### Un patrimoine relativement ancien :

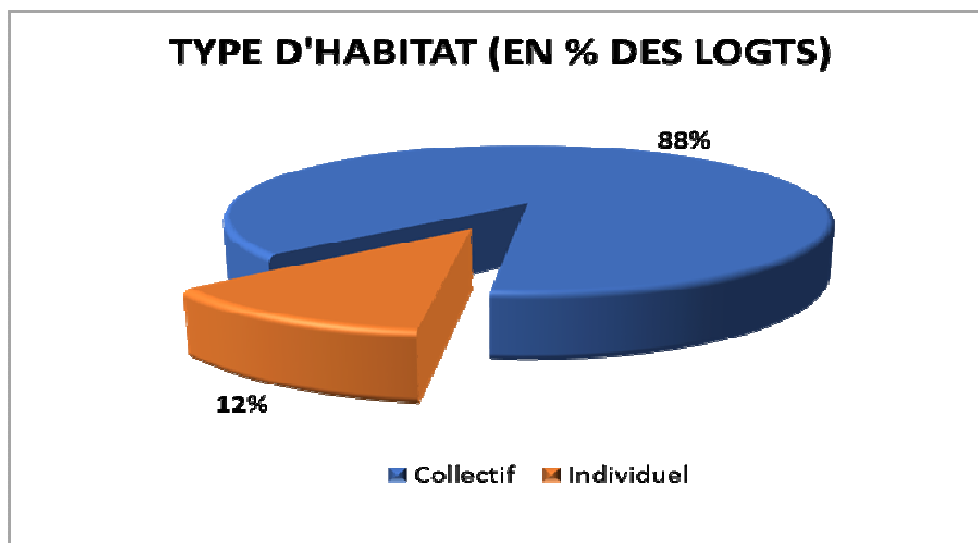
L'essentiel du parc a été construit entre 1956 et 1975 (65% des logements) :

- Une part faible de logements récents : seulement 5% du parc construit après 2005
- Sur les secteurs QPV, une proportion de logements construits avant 1975 soit 87% et un âge moyen du patrimoine de 44 ans en 2019

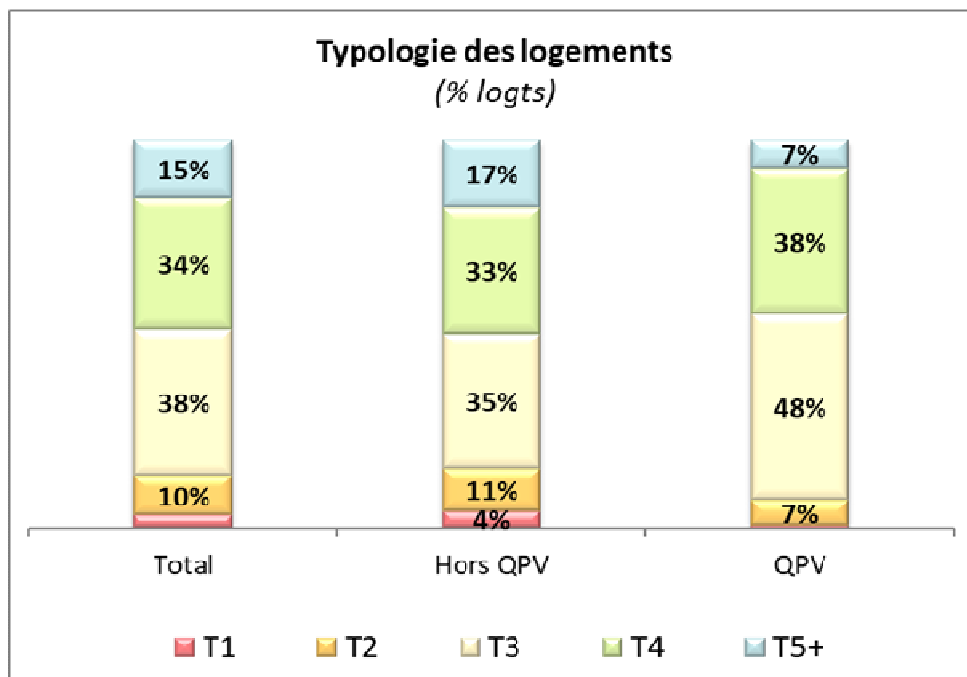


## Répartition du patrimoine par type d'habitat et de typologies :

- Une majorité de logement collectif (88%)

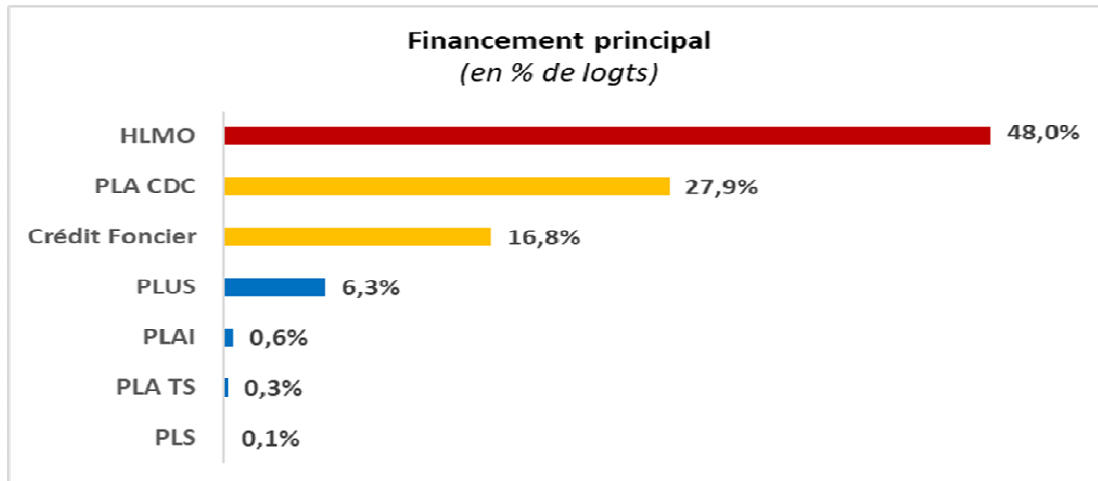


- Un parc composé principalement de T3 (38%) et de T4 (34%), particulièrement en QPV composé à 86% de T3/T4



### Financement d'origine :

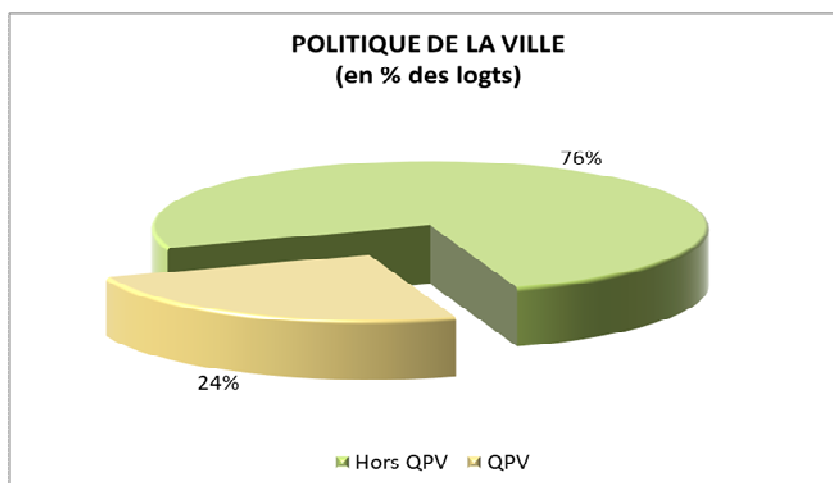
- Les HLMO (48%) et les PLA CDC (28%) sont les financements les plus représentés du parc
- 17% des logements ont un financement Crédit Foncier, 6% un financement PLUS
- Les PLAI et PLATS comptent pour environ 1% des financements



### Le patrimoine en secteur Politique de la Ville :

24% du patrimoine des Cités Cherbourgeoises se situe sur 3 ensembles immobiliers classés en secteur QPV soit 915 logements :

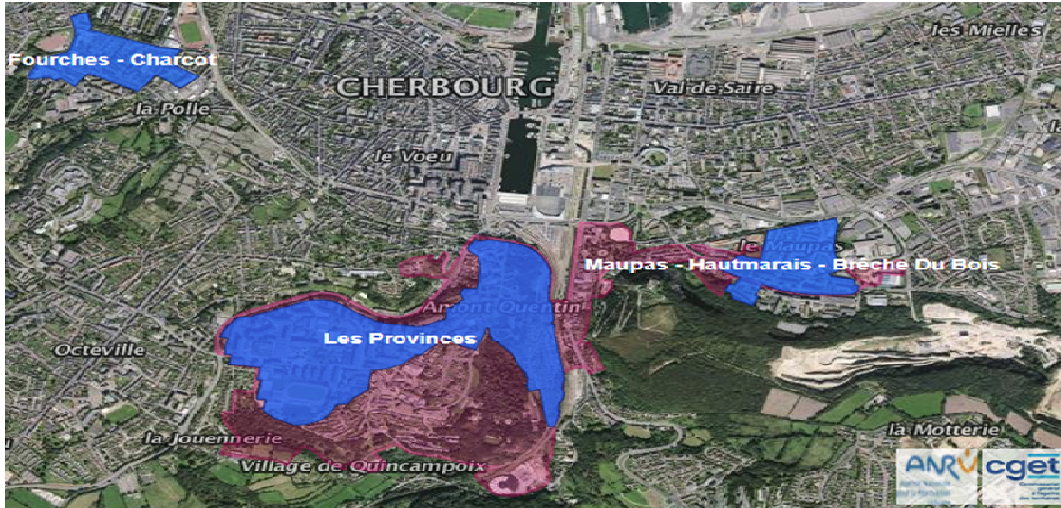
- Quartier Chacot Spanel Les Fourches :
  - Résidence Charcot Spanel – 277 logements
  - Résidence Deshameaux – 120 logements
- Quartier des Provinces – 518 logements, dont 204 logements ont été réhabilités dans le cadre d'une opération de Renouveau Urbain.





La société a également 302 logements sur la Résidence Beaumont sur la Résidence Eglantine situés en Quartier de Veille Active (QVA/ ex-QPV).

Dès lors, il s’agit de 1507 logements soit 40 % du patrimoine de la société qui est situé en QVA et QPV et qui accueillent la population la plus fragile.



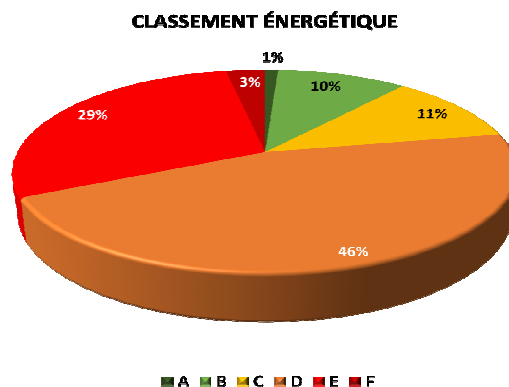
- Quartier prioritaires de la ville
- Zones franches urbaines

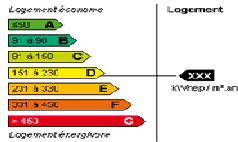
**La performance énergétique :**

Les enjeux énergétiques du parc sont importants du point de vue de la consommation, et du bilan carbone, en raison de l’âge du parc :

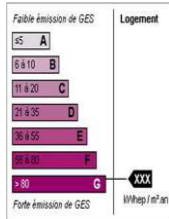
- 32% des logements sont classés en E et F (consommation),
- 54% du parc est classé en E, F et G (bilan carbone).

**NB : A noter, les données relevant de DPE, la fiabilité de ces analyses pourrait être réinterrogées à l’avenir – moins précises que les études thermiques pré-opérationnelles.**

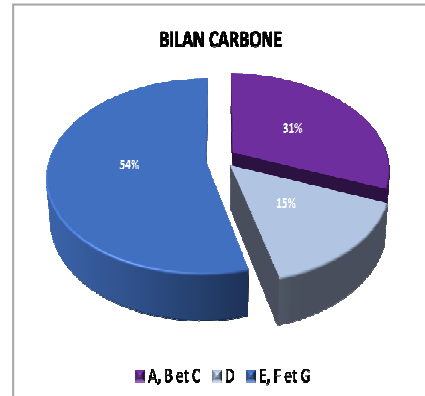




CONSUMMATION ENERGETIQUE		Nb rési	
<b>A</b>		<b>3</b>	<b>54</b>
<b>B</b>		<b>5</b>	<b>362</b>
<b>C</b>		<b>9</b>	<b>400</b>
<b>D</b>		<b>11</b>	<b>1724</b>
<b>E</b>		<b>19</b>	<b>1073</b>
<b>F</b>		<b>6</b>	<b>117</b>
<b>TOTAL</b>		<b>53</b>	<b>3730</b>



BILAN CARBONE		Nb logts	
<b>Classe A B C</b>		<b>1167</b>	
<b>Classe D</b>		<b>541</b>	
<b>Classe E/F/G</b>		<b>2022</b>	
<b>TOTAL</b>		<b>3 370</b>	



## 1.2. Qualification de l'état du service rendu

Conformément à la réglementation, l'appréciation du service rendu opérée par Les Cités Cherbourgeoises prend en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de chaque ensemble immobilier.

### Méthodologie :

La qualification de l'état du service rendu est établie selon une grille de critères regroupés en 6 grandes rubriques, chacune d'entre elles représentant une part de la note globale d'attractivité, pondérée.

➤ La qualité urbaine	25%
➤ La qualité conceptuelle de la résidence	20%
➤ La qualité de l'état	10%
➤ Performance énergétique	10%
➤ Accessibilité	10%
➤ Commercialité	25%

Les éléments retenus reflètent les préoccupations des prospects logement. L'attractivité se mesure principalement par la localisation, la présence de services de proximité et d'une offre commerciale à proximité des logements. L'environnement du quartier et sa tranquillité sont également des éléments de poids dans le choix d'un logement.

La qualité conceptuelle du produit se mesure par la conception du bâti, la qualité des parties communes, équipements techniques collectifs et des logements en eux-mêmes. L'évaluation porte également sur les parties extérieures du bâti, comme les abords et les espaces extérieurs des logements, ainsi que les places de stationnement.

L'état du produit est l'agrégation des évaluations des espaces extérieurs, du bâti, des parties communes, des équipements techniques collectifs ainsi que les logements en eux-mêmes.

La performance énergétique, fortement liée aux charges courantes, est souvent au cœur des préoccupations et souvent un point de décision. Elle est évaluée à travers l'énergie chauffage, l'énergie ECS, l'efficacité énergétique et l'émission GES.

Le critère d'accessibilité, notamment aux personnes à mobilité réduite, constitue une part grandissante dans le choix d'un logement, en particulier sur un territoire avec un vieillissement de la population. L'accessibilité concerne les logements, les parties communes et les abords.

Enfin, le critère de commercialité est mesuré à travers l'accessibilité des loyers, les caractéristiques physiques de l'offre, ainsi que la vacance constatée et le taux de vacance en jours cumulés.

Les différents critères retenus ont été cotés de 1 à 4 pour la présente CUS :

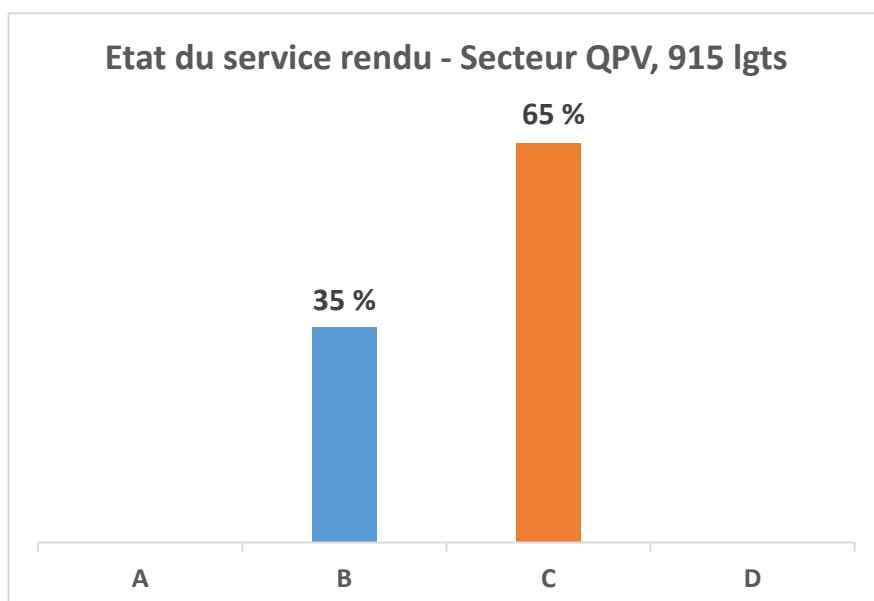
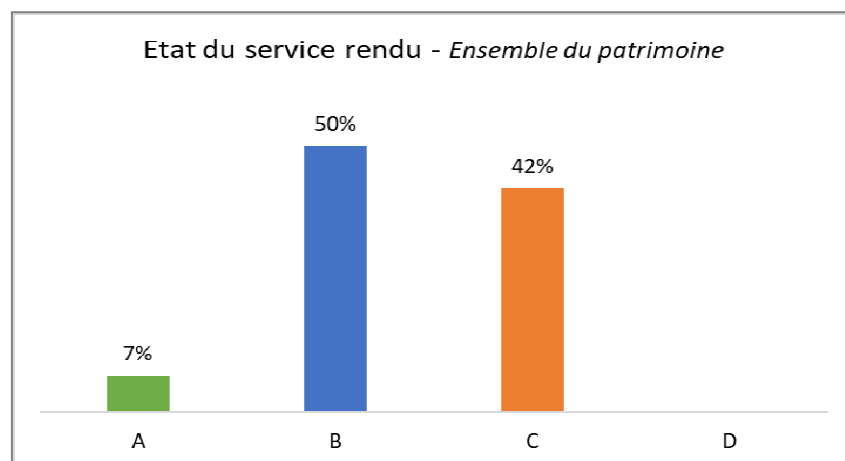
- La note 0 est donnée lorsque les éléments à coter sont sans objet (absence d'ascenseur ou de parties communes, etc.). Ledit critère n'est alors pas pris en compte dans la note moyenne.
- Outre les éléments d'analyse thématique de enjeux du parc, une note globale a été constituée à travers la pondération des critères et des axes (urbain et résidence) est ici neutralisée : tous les critères ont un poids identique les uns par rapport aux autres. La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine selon le barème suivant :

Note $\geq 0$ & $< 2$	Très peu attractif	D
Note $\geq 2$ & $< 2,5$	Peu attractif	C
Note $\geq 2,5$ & $< 3$	Intermédiaire	B
Note $\geq 3$ & $< 4$	Attractif	A

## Les résultats :

La majorité du patrimoine se concentre sur les segments intermédiaires (Annexe II – 3) :

- 92% du patrimoine sur les segments B et C
- 7% des logements sont considérés comme attractifs voire très attractifs
- Aucune catégorie en D



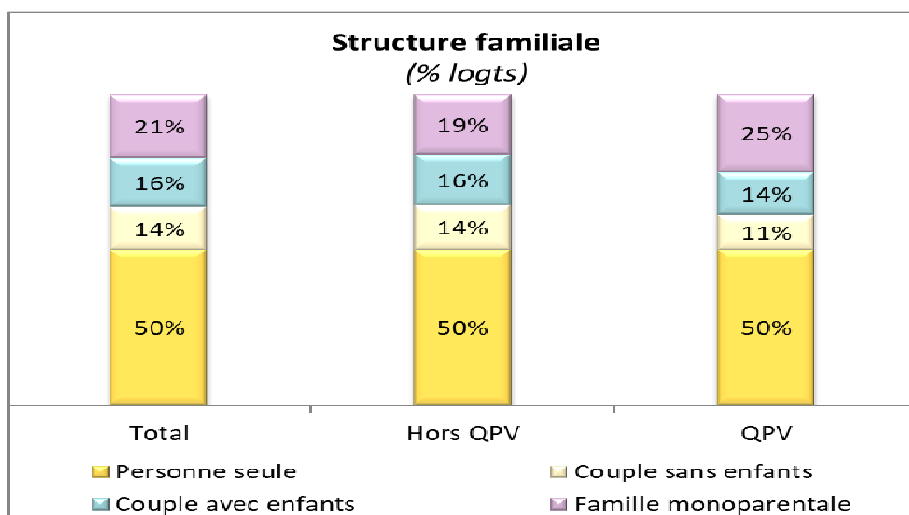
L'homogénéité du parc dans l'état du service rendu s'explique par plusieurs facteurs : la qualité de l'implantation d'une part, et l'ancienneté globale des logements d'autre part. En effet, l'absence de logements classés dans la catégorie D est fortement liée à la qualité urbaine du parc. En revanche, si la majorité du parc est comprise dans les classes B et C, et la totalité pour les logements en QPV, c'est principalement en raison de sa construction ancienne, et d'un parc vieillissant.

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

#### I.3.1. L'occupation sociale actuelle

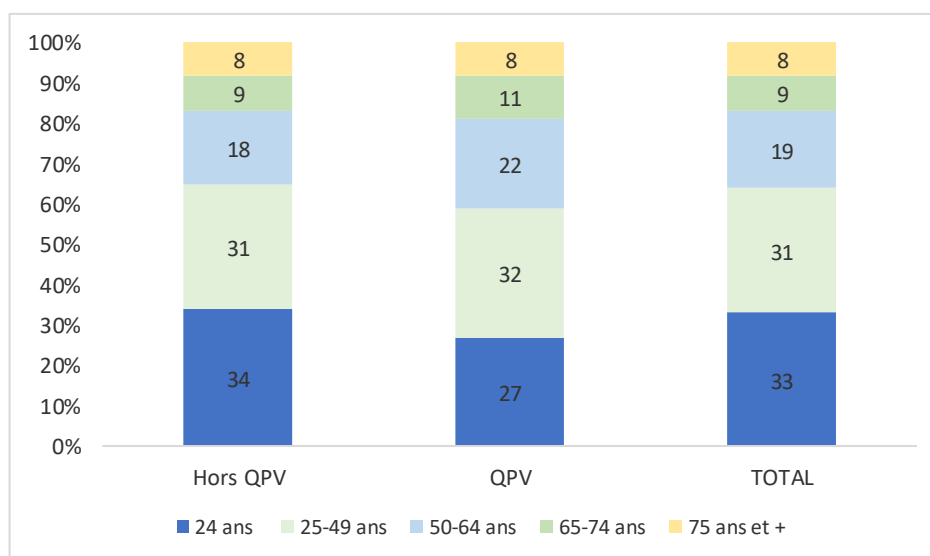
##### Composition socio-économique des ménages (analyse : OPS 2018 – Annexe II - 7)

Les Cités Cherbourgeoises accueillent une part importante de personnes seules (50%) mais également de familles monoparentales (21%) dans son patrimoine. Cette proportion de familles monoparentales s'élève à 25% en QPV.



La majorité des occupants du parc a moins de 25 ans (33%). La part des plus de 65 ans ne s'élève qu'à 17%, dont 8 % de « 75 ans et plus ». L'analyse de l'âge des occupants ne montre pas de différence significative entre les secteurs QPV et hors QPV.

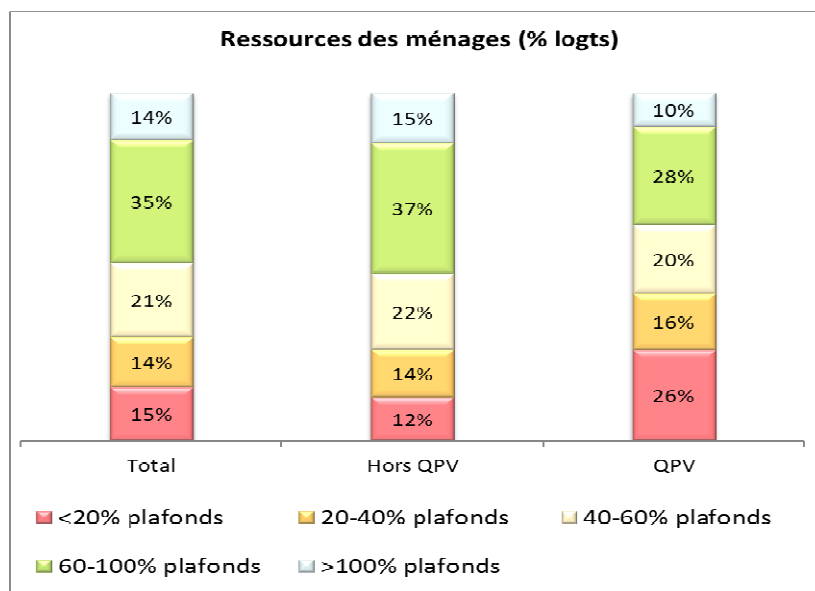
#### Age des occupants



## Situation économique :

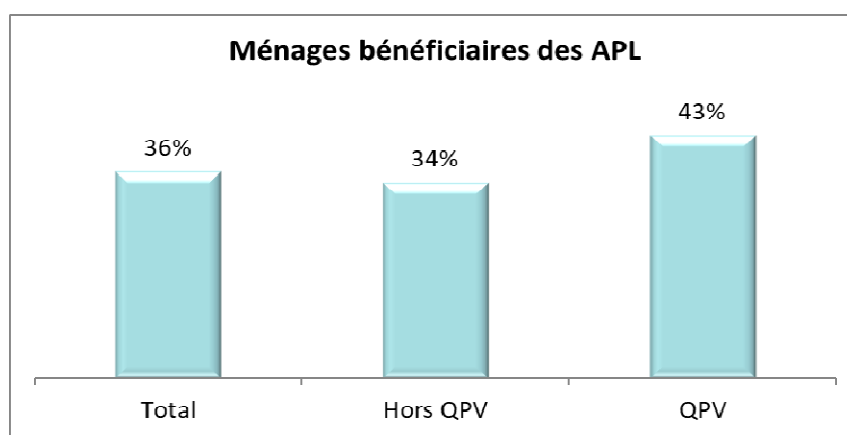
Un niveau de précarité inférieur à la moyenne nationale\* : 29% des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds de ressources, dont 15% en dessous de 20% des plafonds de ressources.

On observe cependant une plus grande précarité en QPV : 26% des ménages ont des ressources inférieures à 20% des plafonds de ressources PLUS, contre 12% hors QPV.



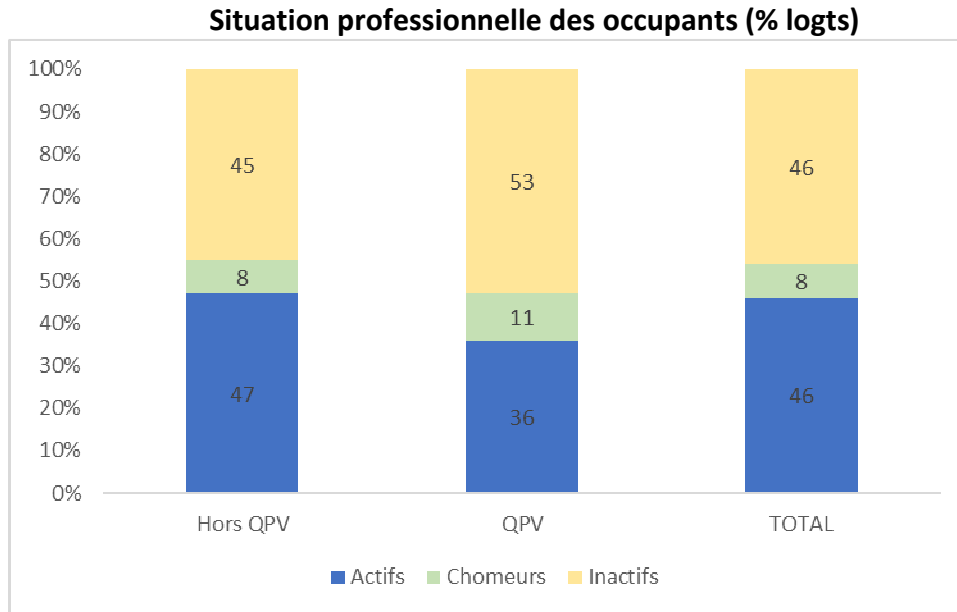
*\*En France, en 2014, 40% de l'ensemble des locataires sociaux ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS (Les HLM en chiffres 2016 – USH)*

La répartition des bénéficiaires aux APL suit logiquement cette tendance : 36 % des locataires du patrimoine total sont bénéficiaires de l'APL, contre 43% en QPV, soit un écart de 7 points.



Concernant la situation professionnelle des ménages, 46% des occupants sont  
 comme Actifs sur l'ensemble du parc, avec 8% d'occupants « Chômeurs ».

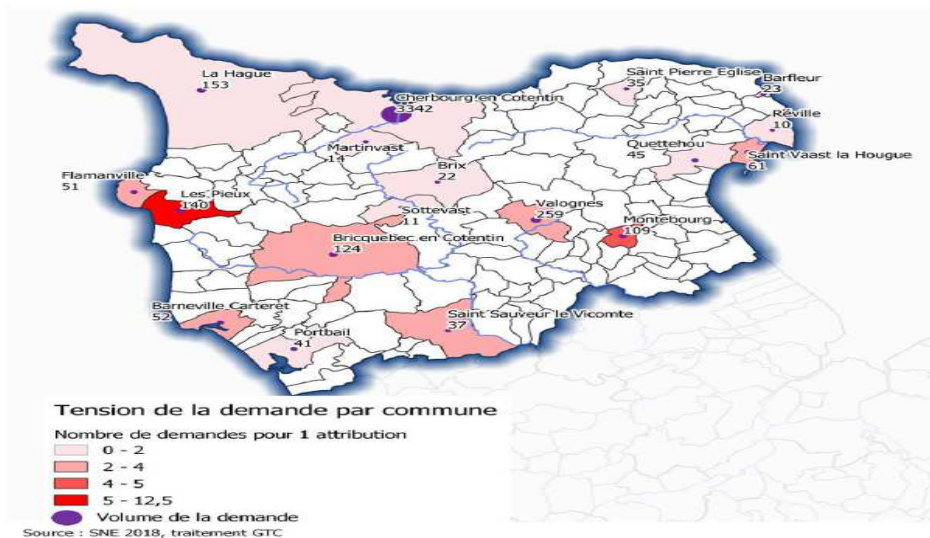
La proportion d'actifs est cependant beaucoup plus faible en QPV : 36% d'actifs et 11% de  
 chômeurs.



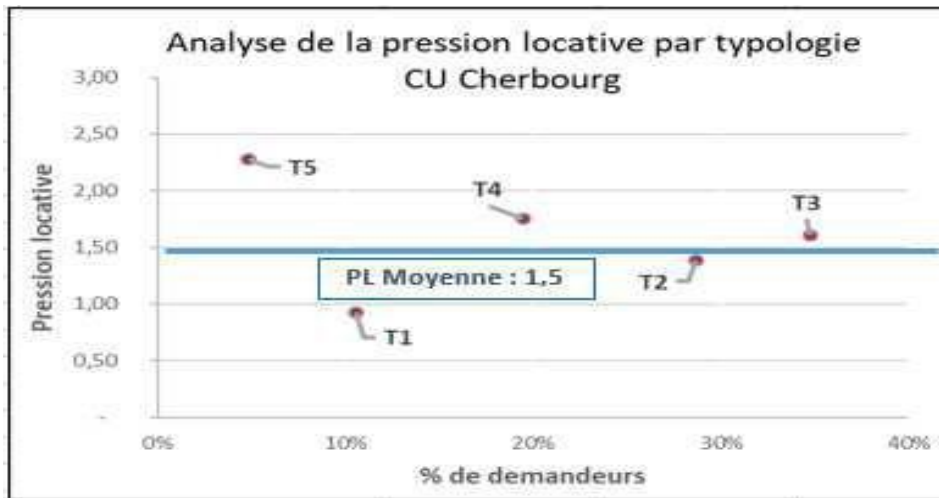
### 1.3.2. Les caractéristiques sociales sur le flux

#### La demande en logements sociaux (Annexe II - 6) :

La pression locative sur le parc est assez faible (1,5) mais globalement plus soutenue sur  
 quelques pôles secondaires (Les Pieux, Montebourg). La pression locative globale reste  
 inférieure à celle de l'ensemble du département qui est de 1,9.



Par typologie, la pression locative est importante sur les T5 (individuel) et sur les T1. Les typologies restantes sont dans la moyenne. En générale, 66% des demandes sont satisfaites en moins d'un an.

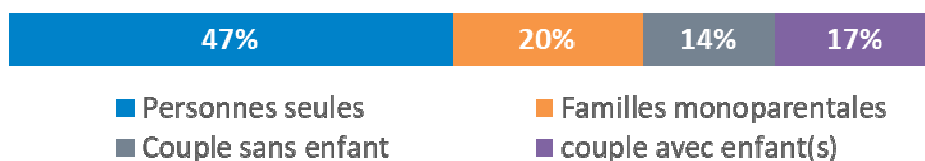


### Une forte demande sur les logements individuels :

- Sur les demandes exprimées, 61% des demandeurs souhaitent avoir un appartement et 39% des maisons. Des demandes qui ne correspondent pas à l'offre sur le territoire (étant donné que la CAC ne dispose que de 18% de logements individuels).

### Le profil des ménages :

- 51% sont de nouveaux demandeurs
- 47% des demandes sont émises par des personnes seules



- Une répartition homogène des tranches d'âge

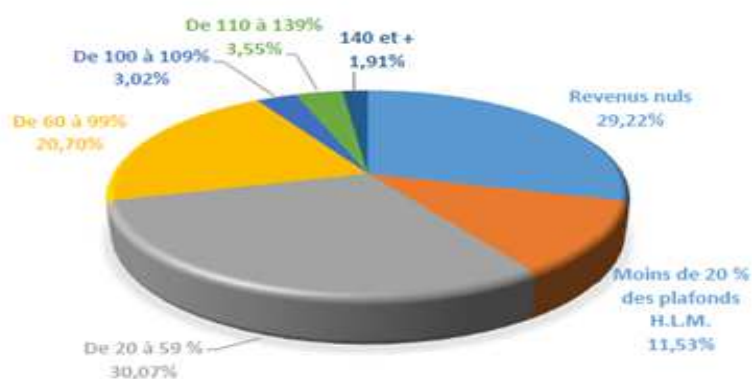




La majorité des demandeurs reste fragile économiquement :

- 68% des demandeurs ont des revenus inférieurs aux plafonds de ressources
- 31% des demandeurs ont des emplois stables
- 39% sont au chômage ou sont sans emploi
- 13% sont des retraités

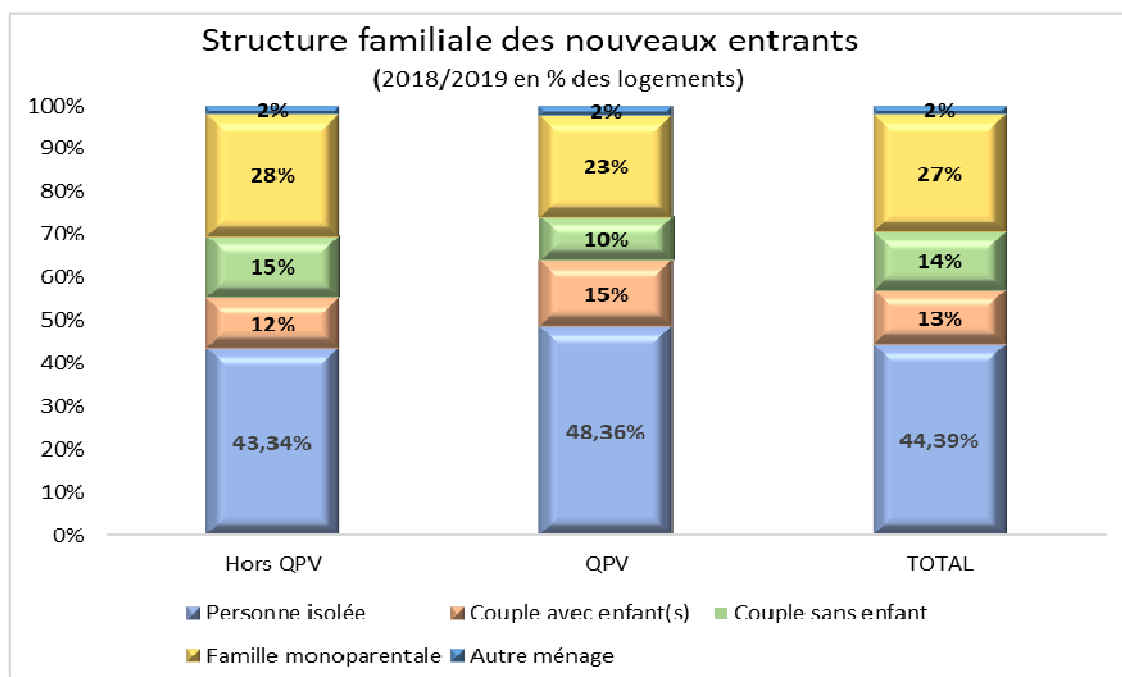
Répartition par tranches de plafonds de ressources



### Photographie des entrants sur les deux dernières années :

Sur l'exercice 2018/2019, la société a attribué des logements à 1 029 ménages, de manière similaire sur les deux années : 533 attributions en 2018 et 496 en 2019.

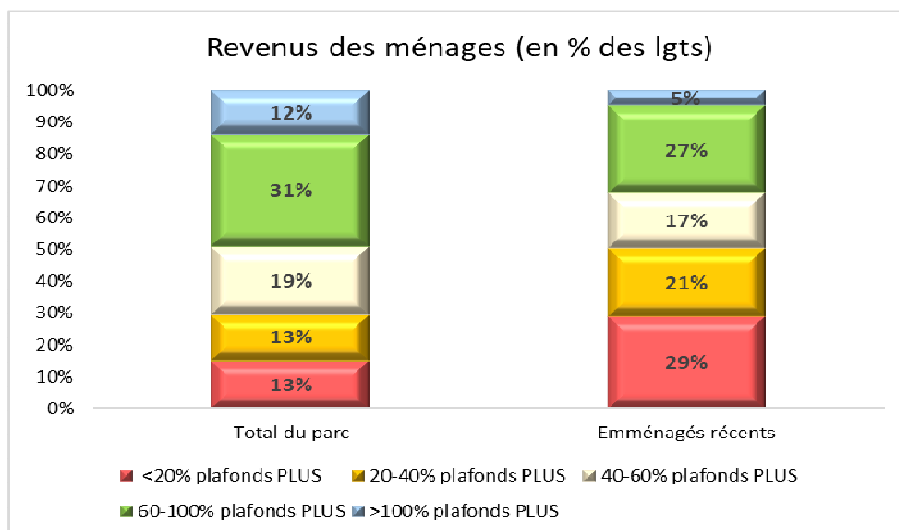
La structure des ménages récents montre une part importante d'attributaires isolés ainsi qu'une part importante de familles monoparentales.



## Comparaison des revenus entre l'occupation actuelle et les emménagés récents :

Une fragilité plus importante sur les locataires arrivés récemment :

- 29% d'entre eux disposent de revenus inférieurs à 20% des plafonds PLUS contre 13% pour l'ensemble du parc.



### 1.3.3. Objectivation des indicateurs de gestion

#### Analyse de la vacance :

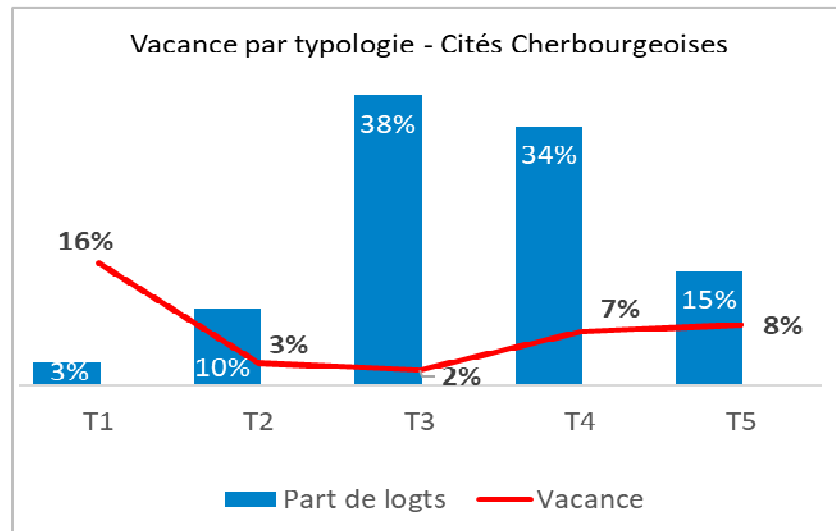
Selon l'Insee, la vacance totale est de 8%\*sur Cherbourg-en-Cotentin alors qu'elle atteint 3,9% dans le parc social uniquement.

Taux de vacance	
Normandie	3,9%
Manche	4,2%
CUC Cherbourg en Cotentin	3,9%
Cités Cherbourgeoises	5,1%

\*Source : Dossier complet de l'INSEE paru le 19/09/2019, chiffres 2016

Le patrimoine de la société reste cependant plus touché que celui des autres bailleurs, particulièrement sur les T1 et les T5. Sur ces deux typologies, le taux de vacance enregistré est doublé par rapport à l'ensemble des bailleurs du territoire. En effet, les petites typologies sont demandées mais les T1 et les surfaces au type trop petites sont délaissées.

De même, si une demande est relevée sur les grandes typologies, elle est généralement fortement sur une offre individuelle, disqualifiant globalement l'offre de T5 collectif généralement vieillissant du parc existant. En revanche, les T2 et T3 sont les typologies les moins touchées par la vacance, dans le patrimoine de Cités Cherbourgeoises ou dans celui de l'ensemble des organismes.



Cités Cherbourgeoises - Etude Marché - Juin 2018

Certains secteurs du parc sont plus touchés que d'autres par la vacance, notamment la résidence Charcot-Spanel, située en QPV et la plus ancienne résidence du parc.

Secteur	Nb de logts	% de logts vacants
Coriallo*	132	16,7%
Charcot-Spanel	277	13%
Hortensias	72	13,9%
*Coriallo : patrimoine en collectif *Hortensias : vacance volontaire en raison de travaux de réhabilitation		

Afin de contenir la vacance sur son patrimoine, la société a mis en place diverses actions telles que :

- ✓ Une programmation importante en terme de travaux d'embellissement dans le cadre de la remise en état des logements avant relocation notamment en QPV (Quartier des Provinces/ Charcot Spanel),
- ✓ Mise en place de techniques de commercialisation : annonces publiées en lignes sur les offres de logements disponibles sur le site « le Bon coin », campagnes de

communication par voie d'affichage sur les programmes et supports publicitaires,

- ✓ Organisation de visites des logements avant CAL (Commissions d'attribution de logement) pour une meilleure réactivité dans les relocations et éviter des refus après CAL qui génèrent de la vacance,
- ✓ Consultations journalières des demandes sur Imhoweb et prospection immédiate par courrier, mail ou téléphone pour une meilleure efficacité.

Suite aux mesures prises par la société, le taux de vacance était seulement de 4.08 % au 31/12/2019 (dont 3.69 % sur Cherbourg en Cotentin).

#### Ci-dessous la vacance au sein des QPV :

	CHARCOT SPANEL			DESHAMEAUX			PROVINCES		
Nombre de logements par QPV	277			120			518		
Années de référence	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Nombre de vacants	15	35	54	2	3	0	21	14	4
% de logements	<b>5,42%</b>	<b>12,64%</b>	<b>19,5%</b>	<b>1,67%</b>	<b>2,50%</b>	<b>0%</b>	<b>4,05%</b>	<b>2,70%</b>	<b>0,77%</b>

Le taux de vacance relativement élevé pour le quartier Charcot/Spandel est principalement lié au manque d'attractivité de ce programme et à une faible demande.

#### Rotation :

En 2017, la mobilité des locataires était de 14,4% (en % de logements), un chiffre qui a légèrement baissé en 2018 (12,9%). La mutation interne concernait 1,7% de la rotation en 2017 et 1,9% en 2018. Ces chiffres sont supérieurs à la moyenne régionale : un taux de rotation de 11,2%, dont 1,5% de mutation interne.

#### Analyse des refus des ménages :

Sur l'exercice 2019, l'organisme a enregistré 57 refus sur 509 attributions (pour 496 baux signés) soit un taux de refus de 11,2 %. La société mettra tout en œuvre afin de contenir ce taux.

L'organisme organise la visite des logements avec les demandeurs avant le passage en CAL dans la majorité des cas, et dispose également d'un important budget travaux à la relocation.

Les refus sont expliqués par l'implantation géographique du parc en territoire détendu avec un important nombre de logements disponibles au sein du parc de la société, mais

également au sein du parc d'autres bailleurs sociaux. En effet, par d'identifier :

- Des ménages qui ne donnent pas suite après une visite, notamment en raison de :
  - La conception du logement (ex : absence de balcon)
  - La localisation
- Des ménages en processus de CAL avec d'autres bailleurs sociaux.

## II. LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

A travers, l'exposé de cette 3<sup>ème</sup> partie consacrée à la politique de l'organisme, il sera présenté les différentes politiques de la société en matière patrimoniale et d'investissement, de qualité du service rendu aux locataires et sociale.

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

#### II.1.1. Présentation de la démarche PSP

##### Méthodologie :

Le Plan Stratégique Patrimonial couvrant la période 2019-2028 a été actualisé en 2019. L'étude a porté sur 53 ensembles immobiliers et 3 730 logements (Annexe II - 1).

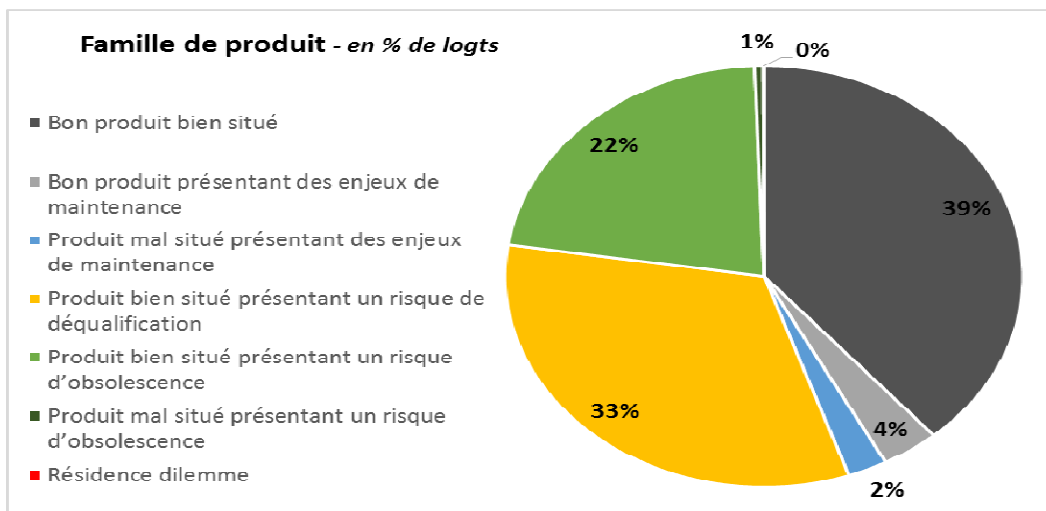
Le diagnostic stratégique du patrimoine se fonde sur la cotation du patrimoine en fonction de la qualité du service rendu.

Si l'essentiel des résidences bénéficient d'une localisation attractive, les enjeux pour la plupart d'entre elles se situent dans l'inadéquation de l'offre en lien avec la demande (axe commercialité).

Les enjeux d'intervention en termes techniques sont similaires sur l'ensemble du patrimoine, du fait de l'homogénéité de l'ancienneté du patrimoine, de son implantation urbaine et de son architecture.

Une part importante du patrimoine (22 %) présente aujourd'hui des risques d'obsolescence.

Quelques résidences cumulant les difficultés interrogent sur la pérennité des investissements à réaliser notamment les résidences dilemmes.



Famille d'enjeux	Logements		Résidences	
	En %	En nb	En nb	Nom des Résidences
Bon produit bien situé	38%	1 441	29	Résidences Callégari, Aubépines, Deshameaux, Pont de la Noé (2*), E.Branly, Les Fiquettes, Lecanu III (2), Hameau du Vieux Chemin, Provinces (Bélier et Balance), Blanche Roche, Thorlac, Lecanu IV (collectifs), La Saline, Hameau Guerry, Médéric, Mansart, Le Tôt, Cotis Capel, Aurigny, Tourville, Aragon, Bustamante, Marie Ravenel, Ledoux, La Chaussée, Les Embruns, La Gamacherie  *(2) : Collectif et Individuel
Bon produit présentant des enjeux de maintenance	4%	134	2	Résidences Coriallo (Individuels), Les Goths
Produit mal situé présentant des enjeux de maintenance	2%	92	1	Résidence Le Rideret
Produit bien situé présentant un risque de déqualification	33%	1 220	12	Résidences Paul Renault, Les Vikings, Chantereyne, Chanteclair, Hortensias, Beauséjour (Les Tours), Coriallo (Collectifs), Le Parc, Ribière, Lecanu, Les Provinces (hors Bélier et Balance), Pérouse
Produit bien situé présentant un risque d'obsolescence	22%	821	6	Résidences Charcot-Spanel, Beauséjour (2), Le Printemps, Lecanu IV (Individuels), Eglantine
Produit mal situé présentant un risque d'obsolescence	1%	20	2	Résidences Mermoz (Collectifs) et Fraternité
Produit dilemme	0%	2	1	Résidence Mermoz (Individuels)
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>3 730</b>	<b>53</b>	

## Les enjeux et résultats du diagnostic stratégique :

**Des besoins patrimoniaux très importants ont été identifiés sur l'ensemble du parc existant sur la période 2019-2028 : 64M € HT de besoins travaux. Ces besoins sont liés :**

- Aux caractéristiques relativement homogènes du parc et le caractère concentré du calendrier des engagements de travaux à porter,
- Aux obligations réglementaires et de sécurité,
- Aux risques de vacance à la relocation invitant à conforter les budgets de remise en état des logements.

Les besoins patrimoniaux soulèvent également des questionnements forts sur la pérennité de certains patrimoines à réhabiliter (2 résidences dilemme : Résidences Eglantine et Coriallo). Un projet partenarial est à l'étude s'agissant de la Résidence Eglantine et, un autre, en cours, pour la Résidence Charcot-Spanel lesquels auraient également un fort potentiel d'impact.

## L'impact financier du projet urbain Charcot-Spanel est à souligner :

- Un soutien bénéfique et indéniable au renouvellement d'un parc en décrochage ; entre 4 et 5 M€ de soutien de l'ANRU et 1 M€ des collectivités,
- Mais qui mobilise fortement les moyens financiers de l'organisme : investissements concentrés sur un site, soit 30 M€ dont 10M€ de fonds propres,
- Des précisions récentes sur le financement qui conditionne l'impact du projet : taux de financement des démolitions (40%),
- Un phasage concentré au départ sur 5/6 ans et qui se trouve remis en cause en raison du report de la date de signature de la convention ANRU initialement prévue le 20 décembre 2019 à la demande de la collectivité et après accord du Préfet.

## D'autres enjeux de renouvellement urbain :

- Le projet urbain à l'étude sur le secteur « Eglantine » à Tourlaville :

Un projet de renouvellement urbain progressif est actuellement à l'étude sur le secteur Eglantine.

Un projet impactant en premier lieu la société avec, à terme, la démolition de plus de 140 logements, la requalification des espaces de pieds d'immeubles (dont box de stationnement) en cohérence avec les interventions prévues sur les espaces publics.



Des variantes encore à l'étude mais surtout un engagement progressif des opérations :

- Une première phase sans démolition permettant à la collectivité de travailler sur les espaces publics,
- Un phasage des opérations ultérieures encore en discussion.

Par ailleurs, l'opportunité d'un renouvellement se pose également pour la Résidence Coriallo sur le secteur de la Hague.

### Grandes orientations et définition du plan d'actions sur la période du PSP :

Afin de construire un scénario d'intervention, deux scénarii ont été retenus :

1. Scénario 1 – par défaut : Garantir et prioriser le NPNRU et les engagements réglementaires,
2. Scénario 2 : Hors NPNRU et engagements prioritaires – Quelles priorités ? Quelle capacité ?

Ces deux scénarii se fondent sur **des hypothèses communes** :

#### Une base d'interventions sur le parc existant (hors projet urbain)

- Un budget d'entretien conséquent

Ratios de coût pris en compte

2 500 k€/an soit 650€/lgt

- Intégration des engagements indispensables au regard des enjeux de sécurité: incendie, balcons, amiante

Mise en sécurité incendie	900 k€ HT – 100 k€/an
Budget diagnostic (balcons)	584 k€ HT .
Travaux mise en sécurité balcons	1752 k€ HT . :
Budget diagnostic amiante et DPE/ entretien ventilation	318 k€ HT .
Budget diagnostic à la relocation (électricité et DAPP)	2 205 k€ HT – 245 k€/an

- Et des travaux à la relocation nécessaire dans un contexte de risque de vacance

Ratios de coût par défaut

2 500€HT à 5 000 €HT/lgt libéré

Par ailleurs, a été intégrée la dynamique de rénovation du parc d'ores et déjà engagée (études préalables, appels d'offres...) dont :

- Réhabilitation de 194 logements (résidences Chantereyne et Hortensias),
- La modernisation ou le remplacement d'ascenseurs (Provinces, Lecanu 4, Mansart et Callegari),
- Des actions diverses plus ponctuelles.



Aussi, ont été identifiés les engagements indispensables en matière énergétique : les réhabilitations thermiques des logements F et G (129 logements)

- Lecanu III (46 logements) – Equeurdreville : 10 000 € HT/lgt
- Hameau du Vieux Chemin (15 logements) - Cherbourg-Octeville : 50 000 € HT/lgt
- Edouard Branly (5 logements) – Turlaville : 45 000 € HT/lgt
- Pont de la Noé (61 logements) – Turlaville : 25 000 € HT/lgt
- Jean Mermoz (2 logements) - Gonnevillle-Le Theil : 60 000 € HT/lgt

Des opérations de développement, d'ores et déjà, engagées avec les partenaires :

- Des opérations neuves hors renouvellement urbain

	Coût prévisionnel	Subventions	Emprunts	Fonds propres
Acquisition en VEFA (Eiffage) de 40 logts – CEC	5 864 875	62 400	4 520 000	1 282 475
Construction de 10 pavillons - Tollevast	1 773 836	15 600	1 382 000	376 236
<b>TOTAL</b>	<b>7 638 711</b>	<b>78 000</b>	<b>5 902 000</b>	<b>1 658 711</b>

### Scénario 1 : Hypothèses communes (ci-dessus présentées) + NPNRU

#### Projet NPNRU Charcot-Spanel/Les Fourches

Familles	Nombre	Coûts TTC prévisionnel	Fonds Propres (base HT)
1 - Démolition	157 logts	7 268 149 €	4 327 365 €
2 - Reconstitution	126 logts	18 219 849 €	3 350 104 €
4 - Résidentialisation	120 logts	844 441 €	16 363 €
5- Etudes et conduite de projet		204 000 €	127 500 €
8- Immobiliers à vocation économique		507 512 €	372 789 €
9- Minoration de loyer		108 000 €	-
<b>Total Général</b>		<b>27 151 951 €</b>	<b>8 194 121 € HT</b>
<b>Montant des fonds propres mobilisés TTC</b>			<b>9 723 229 € TTC</b>

La programmation conventionnelle a un fort impact sur la période 2023-2026, en terme d'investissement mais également en besoin en ingénierie, malgré de nombreux financements (subventions et prêts).

## Scénario 2 : Hypothèses communes (ci-dessus présentées) + Plan d'actions sur parc existant (hors NPNRU) :

Un potentiel d'intervention renforcé sur le parc existant :

- Une PGE s'élevant entre 300 et 800 K€ /an
- Un budget d'entretien conséquent : potentiel d'engagement GE/RC à hauteur de 2,7 M€/an
  - 60 % Fonds Propres
  - 40 % Emprunts

Des priorités d'intervention complémentaires identifiées (voir PSP en annexe) :

- Une programmation d'investissements 2020-2028 intégrant des réhabilitations prioritaires ainsi que des travaux de réfection de chaufferies, d'installations électriques, d'installations de plomberie sanitaire, d'ascenseurs, de réfection d'étanchéité des terrasses, et de remplacement de menuiseries extérieures, etc.,
- Une programmation de travaux de gros entretien pour ravalements, réfections cages d'escalier, chauffe eaux, contrôle d'accès, etc.,
- Cette programmation intègre une temporisation des interventions sur les résidences dilemme.

A noter : ce plan d'action n'intègre pas de réhabilitations sur les patrimoines en RU (soit Eglantine et Charcot-Spanel dans l'hypothèse hors ANRU et Coriallo)

Exploitation en ké courants	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Loyers patrimoine de référence	14 564	14 805	15 032	15 182	15 334	15 487	15 642	15 798	15 956	16 116	16 277
Théorique lgts											
Foyers	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres	213	150	151	149	144	136	132	131	129	128	127
Impact des Ventes et Démolitions		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impact des travaux		0	0	39	59	60	60	61	62	62	63
Loyers des opérations nouvelles		0	0	0	49	231	289	291	294	297	300
Perte de loyers / vacance logements	-498	-696	-824	-830	-843	-852	-859	-867	-876	-885	-894
<b>Total loyers quittancés (logts et foyers)</b>	<b>14 279</b>	<b>14 259</b>	<b>14 359</b>	<b>14 541</b>	<b>14 742</b>	<b>15 061</b>	<b>15 264</b>	<b>15 414</b>	<b>15 565</b>	<b>15 718</b>	<b>15 873</b>
Annuités patrimoine de référence	-2 526	-1 975	-1 880	-1 901	-1 862	-1 835	-1 822	-1 816	-1 719	-1 586	-1 581
Incidence des Ventes et Démol. sur les annuités		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annuités des Travaux & Renouvl de Composants		-15	-179	-596	-747	-914	-1 020	-1 102	-1 198	-1 279	-1 348
Annuités des Opérations nouvelles		0	0	-6	-77	-175	-175	-176	-175	-175	-175
<b>Total annuités emprunts locatifs</b>	<b>-2 526</b>	<b>-1 990</b>	<b>-2 059</b>	<b>-2 503</b>	<b>-2 685</b>	<b>-2 924</b>	<b>-3 017</b>	<b>-3 094</b>	<b>-3 092</b>	<b>-3 040</b>	<b>-3 105</b>
TFPB	-2 546	-2 579	-2 638	-2 699	-2 761	-2 825	-2 890	-3 217	-3 291	-3 367	-3 444
Maintenance du parc (y compris régie)	-3 641	-3 213	-5 606	-5 021	-4 403	-4 121	-4 162	-3 984	-4 138	-4 300	-4 266
Charges non récupérées	-270	-244	-287	-290	-295	-298	-301	-304	-307	-310	-313
Coût des impayés	-113	-127	-129	-132	-133	-137	-139	-142	-145	-148	-151
<b>Marge Locative directe</b>	<b>8 183</b>	<b>6 107</b>	<b>3 640</b>	<b>3 895</b>	<b>4 465</b>	<b>4 756</b>	<b>4 755</b>	<b>4 674</b>	<b>4 592</b>	<b>4 554</b>	<b>4 595</b>
Marge brute des autres activités	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personnel (corrige du personnel régie)	-2 021	-2 185	-2 326	-2 391	-2 320	-2 376	-2 525	-2 416	-2 294	-2 346	-2 398
Frais de gestion autres charges et int. autres emp.	-1 079	-1 150	-1 082	-1 107	-1 101	-1 060	-1 070	-1 125	-1 130	-1 118	-1 134
Production immobilisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Autres produits courants	109	111	112	113	115	116	118	119	120	122	123
Cotisations et prélèvements CGLLS	-430	-682	-403	-697	-774	-795	-833	-818	-814	-822	-829
Produits financiers	154	153	110	90	75	75	50	50	30	30	30
<b>Autofinancement courant</b>	<b>1 916</b>	<b>2 354</b>	<b>51</b>	<b>-87</b>	<b>460</b>	<b>716</b>	<b>495</b>	<b>484</b>	<b>504</b>	<b>420</b>	<b>387</b>
Eléments exceptionnels d'autofinancement	383	1 173	646	1 493	1 689	610	324	309	324	309	324
<b>Autofinancement net</b>	<b>2 299</b>	<b>3 527</b>	<b>697</b>	<b>1 396</b>	<b>2 149</b>	<b>1 326</b>	<b>819</b>	<b>793</b>	<b>828</b>	<b>729</b>	<b>711</b>

## Consolidation des investissements :

Le plan d'action 2019-2028 de l'organisme lui permet *a minima* de répondre à ses engagements liés au NPNRU dans un cadre financier sécurisé. Ses capacités d'intervention sur le reste de son parc en sont, en revanche, particulièrement réduites et appelle à être optimisées.

Des premières marges de manœuvre pourraient se révéler par des évolutions du calendrier de réalisation du NPNRU, négociées ou de fait, un possible décalage dans le temps des opérations en lien avec : le calendrier de validation du projet, le relogement, la maîtrise foncière, engagements des marchés ...

Par ailleurs, des moyens complémentaires doivent être recherchés :

- Soutiens financiers complémentaires de la collectivité ? De l'ANRU ?

Les moyens d'entretien affectés au patrimoine hors ANRU devront être questionnés quelles que soient les possibles évolutions de l'organisme et de son patrimoine à l'avenir.

Aussi, le plan stratégique du patrimoine et le prévisionnel seront amenés à être questionnés et/ou à évoluer au cours des années 2020-2021 afin de tenir compte des études complémentaires sur le projet NPNRU Charcot-Panel/Les Fourches et du calendrier de cette opération de renouvellement urbain, des arbitrages en cours sur notre patrimoine, des négociations à mener avec les différents partenaires et aux financements à rechercher.

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

La société se positionnera comme un acteur partenaire des territoires :

- Promotion du partenariat avec les collectivités, PLU/PLH/...,
- Contribution aux projets de revitalisation des centres bourgs, NPNRU,...

Le développement de l'offre neuve dans les années à venir, en accord avec les orientations stratégiques patrimoniales de la Société de Coordination Territoire et Habitat Normand, pourra donner lieu à l'élargissement des activités de la société, notamment :

- Un développement orienté vers l'adaptation de l'offre de logement à la demande et la diversification :
  - Développement d'offre d'habitat à coûts maîtrisés et abordables,
  - Développement d'autres produits et locaux tertiaires, médicaux ou d'activités, gendarmerie, services publics,
  - Logements foyers et spécifiques.
- Une gamme d'intervention variée pour un positionnement d'acteur multi-produits :
  - Intervention en acquisition amélioration,
  - Renouvellement du patrimoine / démolition,
  - La vente (notamment pour les souhaits d'accession),
  - L'accession sociale et la promotion.

Des opérations neuves ont été engagées avec les partenaires et inscrites au titre de la pré-programmation 2020 :

- **Acquisition en VEFA (Eiffage) d'un programme de 40 logements locatifs sociaux à Cherbourg en Cotentin :**

**Site :** opération de renouvellement sur une friche de bureaux libres en entrée du centre-ville, à proximité de la résidence Deshameaux. Contribution à la stratégie urbaine du territoire (maîtrise de l'étalement urbain / maintien des effectifs de l'école et accessibilité, intergénérationnel). Qualité thermique et d'accessibilité.

**Typologie prévisionnelle :** 2 T1 / 16 T2 / 16 T3 / 5 T4 / 1 T5

**Financements :** 28 PLUS/ 12 PLAI

Ce projet a fait l'objet de l'envoi, le 6 juillet 2020, d'une lettre d'intention d'acquisition de ce programme immobilier auprès de la société Eiffage.

Cette opération n'ayant pas été retenue en pré-programmation 2020 (Annexe II-5), notre société l'a réinscrite en pré-programmation 2021 au cours du mois de septembre 2020. Lors de nos derniers échanges, au cours du mois d'octobre 2020, avec les services de l'état, ces derniers nous ont informé que cette opération ne pourrait être retenue au titre de la pré-programmation 2021. En conséquence, le PSP validé en décembre 2019 et les engagements pris dans la présente CUS ne tiennent pas compte de cette information récente.

- **Construction de 10 logements individuels locatifs sociaux à Tollevast :**

**Site :** Opération à proximité de la mairie, de l'école, de la garderie, ..., sur un foncier mis à disposition gratuitement par la collectivité.

**Typologie prévisionnelle :** 6 T3 / 4 T4

**Financements :** 7 PLUS / 3 PLAI

Cette opération a été retenue au titre de la pré-programmation 2020 et notifiée par courrier du 5 janvier 2020.

Ce projet a fait l'objet d'une réunion de travail avec la nouvelle équipe municipale le 24 juin 2020. Cette réunion avait pour objet de définir conjointement le programme opérationnel ainsi que le planning prévisionnel et les échéances à venir.

Par ailleurs, la reconstitution de l'offre liée au NPNRU porte sur 126 logements neufs dont une part sur site (23 PLUS). Au total, cette programmation devra cependant compenser l'offre à bas loyers démolis soit un taux global de 60 % en PLAI.

**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	Sous-ensemble	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
50 – Manche	CA du Cotentin	PLAI	0	91	91
		dont PLAI adapté	0	9	9
		PLUS	0	85	85
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0 %	87 %	87 %
		% hors RU	0 %	28 %	28 %

*L'atteinte des objectifs présentés ci-dessus reste dépendante de facteurs extérieurs à l'organisme, et notamment des évolutions des politiques nationales et locales de l'habitat :*

- *Nombre d'agrèments et financements suffisants de la part de l'Etat et des partenaires pour assurer un équilibre des opérations conforme aux capacités financières de l'organisme,*
- *Maintien sur la durée de la CUS de modèle économique du logement social (marges locales, plafonds de loyer, etc.),*
- *Politiques financières locales et nationales permettant d'acquérir des terrains ou des droits à construire à des conditions financières compatibles avec le logement social,*
- *Stabilité des normes réglementaires en matière de construction neuve.*
- *Enfin, les opérations inscrites dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain peuvent être soumises à des retards, alors que les Conventions du NPNRU sont en cours de négociation et que notre organisme n'a pas toute la visibilité sur les financements des partenaires.*



- *Pour les PLAI adaptés : suivant le programme développé en lien avec les besoins sur le territoire, la stabilité des financements, l'intervention indispensable d'un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à l'intermédiation locative et à la gestion locative sociale assurant l'accompagnement social des ménages, la conclusion de partenariat-mutualisation des coûts au regard de l'organisation importante à mettre en place et du nombre de PLAI développé.*

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

Le NPNRU du quartier Charcot-Spanel/Les Fourches constitue pour la Société les Cités Cherbourgeoises un projet d'intervention majeur sur le parc existant, à savoir :

- La démolition de 157 logements,
- La construction d'un équipement d'activités tertiaires,
- La réhabilitation légère et la résidentialisation des 120 logements conservés,
- La production de 126 logements en reconstitution.

#### Plan guide :

##### LES DEMOLITIONS

###### 186 LOGEMENTS DÉMOLIS

###### SA HLM COTENTIN

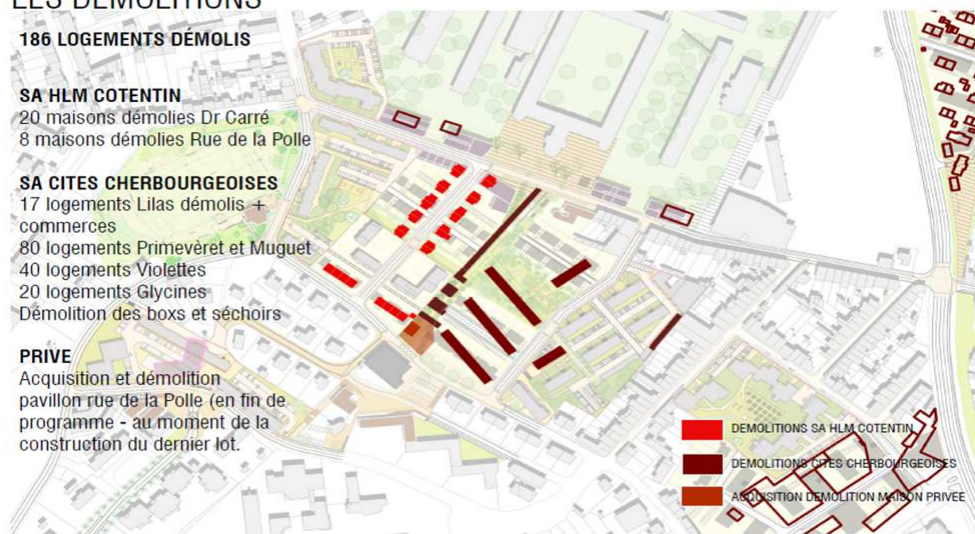
20 maisons démolies Dr Carré  
8 maisons démolies Rue de la Polle

###### SA CITES CHERBOURGEOISES

17 logements Lilas démolis + commerces  
80 logements Primevère et Muguet  
40 logements Violettes  
20 logements Glycines  
Démolition des boxes et séchoirs

###### PRIVE

Acquisition et démolition pavillon rue de la Polle (en fin de programme - au moment de la construction du dernier lot.



En matière d'amélioration et de réhabilitation du patrimoine existant, la société s'inscrit dans le cadre des orientations stratégiques patrimoniales de la Société de Coordination Territoire et Habitat Normand :

- Une priorité donnée à la contribution à la transition énergétique :
  - Réhabilitation thermique ambitieuse,
  - Raccordement au réseau de chauffage urbain et / ou mobilisation d'énergies renouvelables.
- Une modernisation et une adaptation du bâti pour renforcer l'attractivité de l'offre et le confort de vie des logements :
  - Amélioration de l'accessibilité des logements,
  - Amélioration du cadre de vie : espaces extérieurs, collectifs,
  - Amélioration de la sécurité : prévention (incendie/électrique/chute/gaz) sentiment d'insécurité (contrôle d'accès, éclairage).

Dans le cadre du PSP, l'organisme s'est déjà engagé dans plusieurs réhabilitations :

- Réhabilitations thermiques des résidences Chantereyne (122 logements) et Hortensias (72 logements),
- Remplacement des ascenseurs en 2020 sur les résidences du Quartier des Provinces et Lecanu 4, et en 2021, à nouveau, sur le Quartier des Provinces, Mansart et Callégari,
- L'éradication des logements de classe F et G (DPE) par la réalisation de la réhabilitation énergétique de 129 logements, répartis sur 5 résidences (Lecanu III – 46 logements dont 34 classés en F et 12 classés en E, Hameau du Vieux Chemin – 15 logements, Edouard Branly – 5 logements, Pont de la Noé – 61 logements et Mermoz – 2 logements).

<b>PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année</b>									
Département	Sous-ensemble	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	117	0	0	15	61	34	0	7

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements									2019							2025						
		Références	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année						Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques							Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques						
Département	Sous-ensemble	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
50 – Manche	CA du Cotentin	0	72	137	61	46	0	7	54	290	400	1796	1073	117	0	230	486	527	1567	930	0	0

*L'atteinte des objectifs pour les indicateurs PP2 et PP2 complémentaire dépend de la pérennité des dispositifs de financements existants (ou leur remplacement par leur équivalent) :*

- Prêts de la Caisse des Dépôts,
- Aides locales complémentaires des collectivités,
- Financements FEDER,
- Dégrèvement de TFPB pour travaux de rénovation,
- Possibilités de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (C2E).

*Ces engagements sont par ailleurs sous réserve des résultats de la concertation locative et d'éventuelles difficultés contextuelles amenant à réajuster selon notre parc immobilier et les territoires, les budgets prévisionnels d'exploitation et d'investissement.*



<b>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.</b>									
Département	Sous-ensemble	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	3 730	964	0	137	181	46	0	7

Dans le tableau ci-dessus, les résidences concernées sont :

- En 2021 : 137 logements par des réhabilitations thermiques qui concernent les Résidences Chantereyne (122 logements) et Hameau du Vieux Chemin (15 logements),
- En 2022 : 181 logements réhabilités qui concernent la Résidence Charcot-Spanel (120 logements) : réhabilitation légère et résidentialisation dans le cadre de l'opération NPNRU et la réhabilitation thermique de la Résidence Pont de la Noé (61 logements),
- En 2023 : 46 logements par une réhabilitation thermique de la Résidence Lecanu 3,
- En 2025 : 7 logements par une réhabilitation thermique des Résidences Edouard Branly (5 logements) et Mermoz (2 logements).

Notre société privilégie les réhabilitations globales aux interventions par composants.

Pour ce faire, ces projets font l'objet d'audits techniques et énergétiques permettant d'élaborer différents scénarii de bouquets de travaux. L'analyse technico-économique de ces scénarii et le niveau de performance visé nous permettent d'arrêter un programme de réhabilitation.

En s'engageant dans des réhabilitations ambitieuses visant les niveaux THPE et BBC rénovation, la société souhaite éradiquer les patrimoines les plus énergivores (étiquettes F et G) sur la période de la CUS.

*L'atteinte de cet objectif dépend de la pérennité des dispositifs de financements existants (ou leur remplacement par leur équivalent) :*

- *Prêts de la Caisse des Dépôts,*
- *Aides locales complémentaires des collectivités,*
- *Financements FEDER,*
- *Dégrèvement de TFPB pour travaux de rénovation,*
- *Possibilités de valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (C2E).*

*Cet engagement est par ailleurs sous réserve des résultats de la concertation locative et d'éventuelles difficultés contextuelles amenant à réajuster selon notre parc immobilier et les territoires, les budgets prévisionnels d'exploitation et d'investissement.*

Notre parc de logements accessibles s'accroît par la production de logements neufs mais également lors de réhabilitation et d'adaptations ponctuelles des abords d'immeubles et des parties communes.

De plus, afin de favoriser l'accueil de publics spécifiques ou le maintien à domicile des locataires en place, la société procède régulièrement à l'adaptation technique de logements pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite, notamment pour tenir compte du vieillissement de la population. Ces adaptations concernent principalement la salle de bains (douche en lieu et place de la baignoire, barre de relevage, siège pliant, cuvette de WC rehaussée, robinetterie avec mitigeurs, etc.).

Elle installe également certains équipements tels que la motorisation des volets roulants, la pose de signaux lumineux sur les combinés d'interphones, le remplacement des portes battantes des cabines d'ascenseurs par des portes coulissantes, l'installation de prises de courant en hauteur, etc. Ces pratiques déjà adoptées par la société, sont désormais systématiquement intégrées lors de la construction ou de la réhabilitation de logements.

L'ensemble de ces logements vont être renseignés dans le logiciel de gestion de la société pour bénéficier en priorité aux personnes à mobilité réduite lors de la relocation.

Ainsi, le stock de logements accessibles au 31/12/2019 est constitué des logements produits depuis 2007 (conformes à la réglementation PMR), de la production neuve à venir sur la période de la CUS ainsi que des logements rendus accessibles suite à la réalisation de travaux d'adaptation des abords et/ou des parties communes.

<b>SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.</b>									
Département	Sous ensemble	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019		Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	883	24 %	24 %	24 %	25 %	27 %	29 %	29 %

L'atteinte de cet objectif est directement dépendante de la capacité de l'organisme à produire de nouveaux logements et à réhabiliter le parc ancien. Les conditions d'atteinte sont donc liées à celles des indicateurs PP1 et PP3. En l'espèce, notre production de logements neufs est faible donc la progression de logements accessibles PMR évolue également lentement. En outre, l'ancienneté du parc et son mode constructif initial rendent difficile (techniquement et financièrement) la mise en accessibilité de ces logements.

*Cet indicateur et les objectifs prévus sont également directement conditionnés par les capacités financières de la société à financer de tels travaux.*

*Par ailleurs, la réalisation des travaux d'accessibilité et d'adaptation au handicap doit pouvoir continuer à bénéficier des dégrèvements de TFPB actuellement en vigueur, ou de mesures équivalentes.*

#### **II.1.4. Le plan de vente aux occupants**

Au regard de la taille de l'organisme, mais surtout des caractéristiques du patrimoine (collectif, ancien, grandes typologies), les Cités cherbourgeoises n'identifient pas sur leur parc d'opportunité de revente de leur parc existant.

<b>PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.</b>					
Département	Sous-ensemble	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2019, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
50 – Manche	CA du Cotentin	0	0 %	0 %	0 %

<b>Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré</b>				
Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année 2017 à 2019	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
50 - Manche	Nombre de logements	0	0	0
	% de vente à des locataires du parc social	0%	0%	0%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%

A ce jour, la société n'a procédé à la vente en droit commun que de 2 pavillons en location-accession ainsi que celle de la maison de retraite à l'association gestionnaire. Ce procédé est difficile à mettre en œuvre par la société eu égard à la taille du patrimoine de l'organisme qui en outre est composé pour l'essentiel de logements collectifs (88%) et de logements individuels (12%), du nombre important de logements situés en QPV (915 logements) et en QVA (592 logements) soit 40 % du parc et également 395 logements construits sur un foncier faisant l'objet de baux emphytéotiques soit 11 %.

En outre, les logements individuels de la société permettent de satisfaire le parcours résidentiel de ses locataires.

Aussi, 50 % des ménages du parc de la société ont des ressources inférieures à 60% des plafonds et 29 % en-dessous des 40 % des plafonds.

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

Nous vous précisons qu'à ce jour, la société n'a reçu aucune demande récente d'acquisition pour ses logements.

En cas de vente, il serait nécessaire de constituer une copropriété avec les coûts que cela entraîne tant pour sa constitution que pour sa gestion ultérieure.

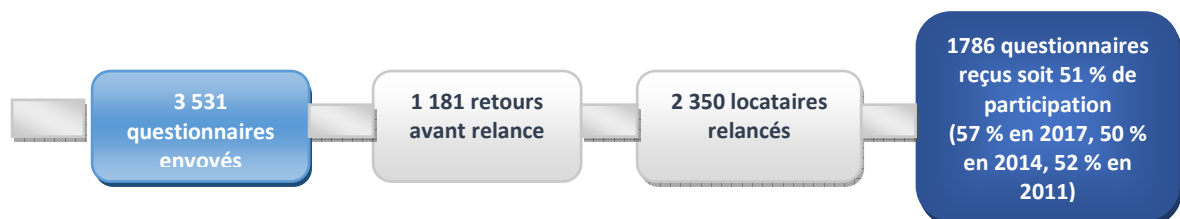
La vente de logement peut également aboutir à un découpage du foncier selon le statut d'occupation des immeubles (propriétaire ou locataire du parc social) rendant difficile voire impossible le renouvellement ultérieur du parc ou la réutilisation du foncier nécessitant dans le cadre de tel projet une unité foncière.

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

### II.2.1. Les enquêtes de satisfaction

#### ▪ Enquête triennale

L'organisme participe aux enquêtes triennales organisées par l'Union pour l'Habitat Social de Normandie. La dernière enquête publiée porte sur l'année 2019, avec interrogation des locataires entre janvier et fin mars 2020 (Annexe II - 11).



La satisfaction globale des locataires est de 91 % en 2020, un taux très positif et stable en comparaison aux dernières enquêtes : 92 % en 2017, 91 % en 2014 et 92 % en 2011. De même, la question relative à la recommandation ou non de l'organisme à des tiers est stable et d'un très bon niveau depuis 2011, elle est de 87 % (88 % en 2017 contre 86 % en 2014). Les locataires sont satisfaits du rapport/qualité prix (82 %) avec d'avantage de locataires très satisfaits (18 %) en comparaison de 2017 (15 %).

Globalement, l'organisme conserve de très bons résultats en comparaison aux précédentes éditions, aux résultats de l'enquête postale de la région et du benchmark INIT. Toutes les thématiques sont très bien évaluées, et en progrès sur une majorité des

aspects abordés. Il est à noter que notre société a toujours fait ressortir un niveau de satisfaction des locataires très élevé et supérieur aux moyennes nationales et régionales.

Les résultats sont « **Excellents** » s’agissant de l’environnement et le cadre de vie (proximité des transports en commun, des activités loisirs, des services publics, des écoles et des commerces), la propreté générale des espaces communs avec une hausse significative s’agissant de la propreté du hall d’entrée, locaux poubelles, caves, sous-sols et parkings souterrains, les relations de l’organisme avec les locataires (écoute et accueil avec le personnel du siège et les relations avec le personnel de proximité). La société maintient également de « **très bons** » résultats sur la majorité des catégories, avec une hausse significative dans les catégories suivantes : information, propreté et fonctionnement des équipements des parties communes et ceux du logement, propreté des parties communes (cages d’escaliers, ascenseurs).



### Les points forts :

- Les relations avec l’organisme,
- La facilité à joindre le bon interlocuteur, la qualité de l’écoute, la compréhension accordées lors des demandes techniques,
- L’information fournie concernant le loyer et les charges (information loyer et charges, leur régularisation, moyens de paiement).

### Les points d'amélioration :

- Améliorer la propreté des voies, abords des immeubles, des trottoirs,
- Mieux informer les locataires sur le fonctionnement du chauffage pour les logements les plus anciens et les possibilités de stationnement dans les quartiers QPV,
- Améliorer les travaux réalisés lors de l'entrée dans les logements (qualité et respect des délais),
- Poursuivre les efforts sur l'état du jardin privatif à l'entrée pour les logements individuels.

### ▪ Enquête interne

Une autre démarche d'enquête de satisfaction est en cours de construction au sein de l'organisme à destination des locataires entrants et sortants. Ces questionnaires permettront d'aborder auprès de ce public des questions telles que :

- L'accueil par l'organisme (en agence, par les gardiens, etc.),
- L'offre et la proposition de logement,
- La satisfaction vis-à-vis des immeubles et résidences,
- Les motifs de départ,
- Les modalités de départ.

De plus, notre société va également engager une démarche d'enquête de satisfaction à l'issue des opérations de réhabilitation par le biais d'un questionnaire adressé à chaque locataire. Celle-ci permettra de recueillir les points d'amélioration à mettre en œuvre sur les opérations suivantes.

Sur la base des constats et des préconisations de ces enquêtes, notre société qui a toujours porté une attention particulière à la satisfaction de ses locataires en menant des actions d'amélioration (à titre d'exemples : mise en place d'un contrat de prestations de nettoyage des parties communes, mise en place d'une procédure de contrôle des prestations, renforcement des actions de communication auprès des locataires, intervention de la régie pour la gestion des encombrants, etc.), souhaite désormais formaliser celles-ci en constituant un groupe de travail en charge de l'analyse des résultats, de l'élaboration d'un plan d'action, de sa mise en œuvre et de son suivi.

### *II.2.2. La démarche qualité de l'organisme*

En dehors de toute labellisation spécifique, plusieurs démarches témoignent de l'implication de l'organisme dans une démarche qualité.

### Gestion des entrées et sorties des locataires :

Le service de proximité est composé de 3 responsables de secteur, d'un secrétariat technique, de 15 gardiens surveillants et/ou employés d'immeubles et d'une régie de 7 personnes.

Les responsables de secteur réalisent les états des lieux entrants et sortants ainsi que les visites conseils.

Dès la réception du préavis, une visite conseil est organisée avec les responsables de secteur afin d'évaluer l'état du logement en prévision de l'état des lieux de sortie et d'informer des éventuels travaux qui devront être effectués par le locataire avant son départ ceci afin d'éviter toute refacturation au titre des réparations locatives. Lors de cette visite, il est également précisé au locataire les formalités liées à son départ du logement.

Ils ont en charge l'entretien courant et la gestion des travaux à la relocation. Ils effectuent les visites travaux, gèrent les réclamations techniques et, en lien avec les gardiens, s'assurent du bon état général d'entretien et de la sécurité des programmes immobiliers. Ils engagent les visites de conformité (électricité, gaz, etc.) et font réaliser les travaux correctifs si nécessaire. En outre, chaque année, notre société fait vérifier et contrôler l'état de sécurité des équipements de l'ensemble des parties communes des immeubles et réalisent les éventuels travaux de mise en conformité.

Au cours de l'année 2020, notre société a engagé la dématérialisation des états des lieux, celle-ci permettra notamment une harmonisation des pratiques, une plus grande précision de l'état du logement ainsi qu'une simplification des démarches administratives pour nos locataires.

#### **Accueil des nouveaux arrivants :**

A l'arrivée d'un nouveau locataire, l'information est transmise aux gardiens concernés afin que ces derniers prennent contact avec le locataire pour l'accueillir, se présenter, le renseigner si besoin sur les équipements, lui communiquer les informations nécessaires à la bonne tenue de la résidence (nettoyage des escaliers, enlèvements des encombrants ; il procède à l'étiquetage de la boîte aux lettres des locataires, etc.), il joue donc un rôle relationnel privilégié avec les locataires entrants et cela tout au long de l'occupation des lieux.

Sur les Quartiers prioritaires et notamment sur les Résidences Charcot-Spanel/Deshameaux, un café d'accueil est proposé par les agents de convivialité aux nouveaux entrants.

Un livret du locataire est remis par le Service Clientèle à chaque nouvel entrant lors de la signature du contrat de location. Ce livret aborde plusieurs thèmes :

- L'arrivée du locataire avec un rappel de l'importance de certains documents tels que le contrat de location, l'état des lieux, l'assurance, etc.,



- Un rappel de l'obligation du paiement du loyer (échéance mensuelle à terme échu, mode de règlement), des charges locatives, et fournit aux locataires des conseils en cas de difficultés pour payer son loyer,
- Un rappel des règles de bonne conduite et d'entretien pour bien vivre ensemble dans un immeuble comme dans un quartier,
- Un modèle de lettre de préavis en cas de départ, des conseils en terme d'économies d'énergies par l'adoption de certains gestes quotidiennement.

Un guide des réparations locatives est aussi remis au locataire lors de la signature du bail afin d'expliquer au locataire ce qui est sa charge ou à celle du bailleur et les réparations qui sont gérées dans le cadre des contrats d'entretien par la société.

#### **Communication avec les locataires de la société :**

- Notre organisme a mis en place une lettre d'information « Citéo » transmise aux locataires, deux fois par an, pour les informer des points d'actualité, des projets de la société, des livraisons de programmes, des augmentations de loyers, des travaux à venir, etc.
- Le site Internet a fait l'objet d'une refonte et d'une modernisation, il offre la possibilité aux locataires de payer leur loyer en ligne, informe notamment sur les tarifs des logements, sur la programmation des gros travaux, sur les horaires d'ouverture du siège, etc.,
- Des informations (travaux,ancements des enquêtes, etc.) sont régulièrement transmises aux locataires de manière nominative ou collective ou par voie d'affichage dans les halls d'immeubles.

#### **Amélioration de l'entretien :**

Depuis 2011, l'organisme dispose d'une procédure de contrôle des prestations de nettoyage. Cette procédure a pour objet de définir les modalités et conditions de contrôle des prestations du marché de Gardiennage, Nettoyage, Entretien et surveillance des immeubles d'habitation.

Ce dispositif, initialement déployé auprès des prestataires de service est aujourd'hui en cours d'élargissement aux prestations de nettoyage réalisées par son personnel de proximité.

#### **Traitement des réclamations :**

La société a mis en place une procédure interne de traitement et suivi des réclamations. La procédure permet de spécifier les différents types de réclamations reçues par l'entité de l'identification de la demande jusqu'à la clôture de la réclamation.

Ses objectifs sont multiples :

- Maîtrise des risques,
- Sauvegarde et protection du patrimoine,
- Réalisation et optimisation des opérations,
- Respect des lois, des règlements et des directives de la direction,
- Servir de moyen de communication et de formation,
- Améliorer la qualité des systèmes d'information.

Notre société a instauré une procédure informatisée du suivi des réclamations techniques qui permet de tracer le processus de réclamation dans son intégralité.

Les réclamations des locataires peuvent être adressées soit par courrier ou e-mail, soit par communication téléphonique ou directement au siège de la société ou auprès des gardiens.

Elles sont enregistrées informatiquement au niveau du logement concerné et traitées différemment selon leur nature, soit par l'intervention de prestataires, d'entreprises, soit par le personnel de régie de la société.

Ces réclamations font l'objet d'un traitement différent selon leur nature, elles donnent lieu :

- soit à l'émission d'un « ordre de service régie »
- soit à l'émission d'un « bon de travail entreprise » qui comporte notamment les éléments suivants : le nom du prestataire intervenant, le lieu d'exécution, la nature des travaux, un délai d'exécution qui peut être de deux jours minimum et de trente jours maximum, la date d'exécution ainsi que le cachet et la signature de l'entreprise.

Pour une intervention par la régie, le rendez-vous est immédiatement fixé avec le locataire. Pour une intervention d'un prestataire, le locataire est informé par la société que l'entreprise prendra contact téléphoniquement avec lui afin de convenir de leur date de passage.

Une fois les travaux réalisés, l'entreprise retourne à la société le bon d'intervention après signature et mention de la date d'exécution ainsi que la facture correspondante. Ces données font l'objet d'un enregistrement et donnent lieu à la clôture de la réclamation.

Plus de 90 % des réclamations techniques sont prises en compte dans un délai de 30 jours (enregistrement, accusé de réception et réponse au locataire, envoi de l'ordre de service d'intervention).

En 2019, 6 136 réclamations techniques ont été reçues et enregistrées par notre société, 2 270 ont fait l'objet d'une intervention par notre régie, 2 636 ont fait l'objet d'une intervention par nos prestataires, le solde de ces réclamations étant traité dans le cadre des contrats d'entretien.

Pour l'année 2019, le coût moyen des interventions de nos prestataires a été de 725 €/intervention et 234 € pour notre régie. 9 000 heures ont été consacrées au traitement des réclamations, de l'entretien et de l'amélioration du patrimoine par notre régie. Il est également à noter que notre équipe d'entretien des espaces verts a consacré 2 500 heures au maintien du cadre de vie et des abords des résidences.

Les résultats de l'enquête de satisfaction montrent un processus de traitement des réclamations opérationnel. Afin de poursuivre l'amélioration du traitement des réclamations et augmenter la satisfaction de nos locataires, notre société va mettre en place un questionnaire de satisfaction suite à réclamation afin d'identifier les points perfectibles.

#### **Astreinte :**

Une astreinte téléphonique assurée par l'entreprise SOFRATEL permet, par ailleurs, de maintenir un point de contact pour les locataires aux heures de fermeture des bureaux (7/7) afin d'être toujours en mesure de traiter les urgences signalées.

#### **Politique de maîtrise des loyers / charges locatives et processus de régularisation des charges :**

##### **➤ Maîtrise des loyers**

Notre conseil d'administration délibère tous les ans sur l'augmentation des loyers. Une hausse de loyer de 1,25% a été appliquée au 1 janvier 2019. En effet, la loi N°2017-86 du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif de plafonnement des loyers pratiqués, en posant dans le code de la construction et de l'habitation, le principe d'une évolution de loyers pratiqués, corrélée à l'évolution de l'indice IRL du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'année N-1.

Précédemment, la loi de finance 2018 instaurait le gel des loyers. Celle de 2011, limitait à 3 ans la hausse pratiquée par les organismes Hlm, à la variation de l'indice IRL du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année n-1, prorogée par la loi ALUR limitant les évolutions de loyer jusqu'au 31 décembre 2016. Au sein des Cités Cherbourgeoises, la dernière augmentation pratiquée date du 1 janvier 2015 soit + 0,47 %.

En fonction de la vacance et des difficultés à la relocation, il peut être décidé de ne pas appliquer de hausse de loyer ou de l'appliquer plus faiblement.

Dans le cadre des travaux de réhabilitation ou d'amélioration sur son patrimoine, la société n'applique pas d'augmentation de loyer. Néanmoins, une contribution des locataires au partage des économies de charges est demandée depuis 2017 dans le cadre de la réalisation d'opérations de réhabilitation thermique ambitieuse. Cette contribution étudiée, au cas par cas, se traduira par :

- une augmentation de loyer dans la limite du ployer plafond,
- la mise en place d'une 3<sup>ème</sup> ligne de quittance,

- une contribution concertée avec les locataires et validée par notre conseil d'administration.

### ➤ **Maîtrise des charges locatives**

Afin de maîtriser les charges locatives, notre société veille au maintien en bon état et au bon entretien des équipements des parties privatives et communes de ses immeubles.

Notre organisme a mis en place des contrats d'entretien qui font l'objet d'une mise en concurrence régulière afin de garantir un entretien satisfaisant de ces installations au meilleur prix.

Elle veille également à l'installation de matériels et/ou d'équipements performants et dont le coût d'entretien est maîtrisé.

Enfin, la maîtrise des charges passe également par des opérations de réhabilitation thermique ambitieuses (Label BBC Rénovation) de son patrimoine.

### ➤ **Processus de régularisation des charges locatives**

Une procédure écrite de régularisation des charges annuelles est en place depuis 2004. La procédure suit les étapes suivantes :

- A) Traitement nécessaire à la régularisation des charges,
- B) Préparation du calcul de la régularisation,
- C) Contrôle avant calcul,
- D) Traitement informatique de la régularisation,
- E) Traitement des résultats de la régularisation,
- F) Liquidation de la régularisation,
- G) Justification,
- H) Proposition d'ajustement des acomptes mensuels (provisions sur charges),
- I) Validation,
- J) Ajustement des acomptes mensuels.

Chaque année, le service comptable analyse et ajuste au mieux les acomptes mensuels sur les charges réelles afin d'éviter des régularisations trop importantes pour les locataires. En novembre, les chargés de recouvrement contrôlent les comptes dossiers puis envoient les avis de régularisations des charges locatives aux locataires. Lorsqu'un locataire quitte son logement, une provision pour charges locatives est demandée, une régularisation sera effectuée l'année suivante.

A ce jour, la société n'est pas en mesure d'évaluer les économies de charges réalisées suite aux réhabilitations thermiques lesquelles ont été réalisées sur des logements individuels (Résidences Thorlac et La Gamacherie) faute de données disponibles (contrats de fourniture d'énergies individuels).

## Prévention des impayés de loyers :

En matière de traitement des impayés de loyer, l'agent de recouvrement intervient dès les premiers retards de paiement pour rechercher des solutions amiables. Il propose systématiquement un plan d'apurement au locataire afin de solder l'arriéré locatif. Cette action pré-contentieuse l'amène à établir des relations avec les institutions en charge du suivi des familles en difficultés et rechercher avec elles les solutions les plus adéquates (FSL, mobilisation d'aides financières via les partenaires, etc.) afin d'éviter l'engagement d'une procédure contentieuse et permettre ainsi le maintien dans les lieux.

S'agissant du niveau des impayés :

### ➤ La dette des locataires en place

Le montant total de la dette des locataires en place représente 196K€ soit 1.07 % du quittance annuel. Le niveau des impayés a évolué à la hausse depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, avec une dette de 158 860 € qui passe à 195 740 € au 31 décembre 2019. Cette hausse a été constatée les 2 dernières années soit au 31 décembre 2018 + 3% et au 31 décembre 2019 + 20%.

La répartition de la dette selon les secteurs était la suivante :

	SECTEUR 1 / SECTEUR 2 / SECTEUR 3								
	SOLDE	IMPAYES + DE 12 mois	IMPAYES 7 à 12 mois	IMPAYES 4 à 6 mois	DETTE - de 3 MOIS	Nombre de locataires en impayés			
						Total	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3
Echéance Janvier	255 452 €	60 733 €	46 369 €	34 292 €	114 058 €	401	113	129	159
Echéance Février	257 216 €	56 361 €	45 271 €	42 970 €	112 614 €	382	106	125	151
Echéance Mars	277 455 €	49 451 €	51 519 €	49 987 €	126 498 €	401	116	130	155
Echéance Avril	283 387 €	53 840 €	53 780 €	50 287 €	125 480 €	423	101	138	184
Echéance Mai	289 154 €	48 343 €	56 345 €	50 224 €	134 242 €	428	118	136	174
Echéance Juin	310 083 €	65 835 €	53 723 €	45 659 €	144 866 €	453	113	150	190
Echéance Juillet	300 607 €	60 187 €	62 426 €	43 546 €	134 448 €	442	105	139	198
Echéance Aout	298 625 €	55 403 €	78 713 €	38 079 €	126 430 €	413	108	136	169
Echéance Septembre	250 345 €	43 064 €	60 488 €	40 837 €	105 956 €	357	91	124	142
Echéance Octobre	265 440 €	43 425 €	61 367 €	56 861 €	103 787 €	368	86	120	162
Echéance Novembre	243 598 €	49 911 €	66 989 €	46 552 €	80 146 €	308	76	104	128
Echéance Décembre	262 313 €	68 413 €	59 189 €	51 273 €	83 438 €	273	54	104	115
<b>Moyenne annuelle 2019</b>	<b>274 473 €</b>	<b>54 581 € (20 %)</b>	<b>58 015 € (21 %)</b>	<b>45 881 € (17 %)</b>	<b>115 997 € (42 %)</b>	<b>387</b>	<b>99</b>	<b>128</b>	<b>161</b>
<b>Moyenne annuelle 2018</b>	<b>278 882 €</b>	<b>62 775 € (23 %)</b>	<b>42 650 € (15 %)</b>	<b>40 053 € (14 %)</b>	<b>133 405 € (48 %)</b>	<b>425</b>	<b>115</b>	<b>141</b>	<b>169</b>
<b>Moyenne annuelle 2017</b>	<b>256 011</b>	<b>64 836 € (25 %)</b>	<b>35 711 € (14 %)</b>	<b>39 102 € (15 %)</b>	<b>116 362 € (45 %)</b>	<b>382</b>	<b>109</b>	<b>125</b>	<b>149</b>

Le nombre moyen de locataires en impayés sur 2019 est de 387 contre 425 en 2018. Il est également à noter, à l’instar des autres années, un nombre de locataires en impayés plus important sur le secteur 3 (incluant un QPV – Quartier des Provinces et un QVA Résidence Beauséjour) avec une moyenne de 161 locataires, 128 pour le secteur 2 (incluant un QPV – Charcot-Spanel et un QVA – Résidence Les Eglantines) et 99 pour le secteur 1.

Le nombre augmente en Juin/Juillet en raison de la période estivale et diminue en fin d’année grâce à la régularisation annuelle des charges qui intervient au mois de novembre laquelle est le plus souvent créditrice ainsi qu’à des relances intensives en décembre par les chargés de recouvrement afin d’avoir un maximum de comptes locataires à jour en fin d’année.

Nous constatons que la dette globale au 31/12/2019 est constituée presque pour moitié par des locataires ayant une ancienneté < ou = à 3 ans, soit 47 %, pour un montant de 124 391 €.

	Solde exigible	> 12 mois	7 à 12 mois	4 à 6 mois	1 à 3 mois
Montant total de la dette Total locataires en impayés : 298	263 056,26	61 213,75	72 240,96	46 609,88	82 991,67
<b>Locataires ayant une ancienneté &gt; ou = 3 ans</b>	138 664,72	37 854,81	37 083,08	14 113,08	49 613,75
Soit % du Total	53%	62%	51%	30%	60%
Nombre de locataires :168 (56 %)					
<b>Locataires ayant une ancienneté &lt; ou = 3 ans</b>	124 391,54	23 358,94	35 157,88	32 496,80	33 377,92
Soit % du Total	47%	38%	49%	70%	40%
Nombre de locataires : 130 (44%)					

Malgré, un pourcentage important d’occupants comme étant considérés comme actifs sur l’ensemble du parc (64 %) dans le cadre de l’enquête OPS, nous constatons que certains locataires occupent des emplois précaires à l’entrée dans les lieux et très vite, ces contrats ne sont pas renouvelés et ils se retrouvent donc sans emploi en ne percevant plus que les minimas sociaux ou des allocations chômage. Les contacts avec les locataires deviennent alors difficiles malgré nos visites au domicile, nos appels et/ ou relances (absences de réponse).

Un nombre important de locataires déposent des dossiers de surendettement auprès de la Banque de France. Cette décision de recevabilité du dossier par la commission suspend immédiatement les voies d’exécution et ne permet plus au bailleur de poursuivre le locataire de manière forcée. Il n’y a pas de reprise certaine de paiement du loyer courant par le locataire et cela contribue donc à l’augmentation de la dette locative.

Le nombre de procédure de rétablissement personnel est variable selon les années :

- En 2019 : 25 384 € ( 8 ménages),
- En 2018 : 46 829 € (16 ménages),
- En 2017 : 29 243 € (11 ménages).

En cas d'impayés de loyers et d'inadéquation de la typologie du logement/loyer/composition familiale, la société peut proposer un relogement adapté en cas de pré-visite favorable du logement déjà occupé et il peut également être sollicité une aide du FSL pour réduire ou solder la dette locative. En 2019, la société a réalisé 3 mutations contentieuses validée par la CAL.

Il est à noter une augmentation du nombre de jugements prononçant des résiliations de bail (19 en 2019, 19 en 2018 contre 12 en 2017 et 11 en 2016). Les magistrats ont également tendance désormais à autoriser des délais de paiement dans leur décision (17 en 2019, 9 en 2018 contre 10 en 2015).

Le nombre d'expulsion est en augmentation ces dernières années, le nombre de demande de réquisition du concours de la force publique (CFP) était de 12 en 2019, 9 en 2018 contre 4 en 2016 et 2017. Les expulsions effectives avec CFP étaient de 7 en 2018, 2 en 2019 et 6 actuellement pour 2020. Un travail est effectué par l'Huissier de Justice et le service recouvrement auprès des locataires pour qu'ils organisent leur départ avant expulsion afin de procéder à une reprise des lieux.

En cas de résiliation de bail, la société peut également proposer aux ménages de bonne foi, la signature d'un protocole de cohésion sociale dit « Borloo » dès que la situation du locataire le permet à savoir une reprise du paiement du loyer courant. Par ce dispositif, notre société renonce à la poursuite de la procédure d'expulsion et s'engage à conclure un nouveau bail après la fin du protocole si l'occupant a respecté ses engagements et apuré sa dette locative. La mise en place d'un accompagnement social peut également être prévue dans le protocole. Cet accord conclu entre le bailleur et le locataire permet la reprise du versement de l'APL mais également un versement rétroactif d'APL pour la période comprise entre la résiliation du bail et la conclusion du protocole.

Notre société a conclu 5 protocoles en 2017, 6 en 2019 et 2 à ce jour pour l'année 2020. L'efficacité de cet outil est conditionnée par la mise en place d'un plan d'apurement réaliste et par la mobilisation des aides financières contribuant à diminuer le montant de la dette.

Aussi, dans ce cadre, notre société a signé 1 nouveau bail en 2018 et 1 en 2019.

➤ **La dette des locataires partis**

Elle reste relativement stable à environ 340 000 € depuis 3 ans.

En 2019, la dette mensuelle était la suivante :

	MONTANT DETTE DES PARTIS	NOMBRE DE LOCATAIRES
Janvier	342 950 €	113
Février	334 950 €	118
Mars	347 493 €	116
Avril	357 827 €	116
Mai	365 839 €	116
Juin	360 771 €	112
Juillet	360 905 €	112
Août	356 986 €	114
Septembre	382 436 €	128
Octobre	404 366 €	136
Novembre	403 148 €	129
Décembre	321 114 €	95
<b>Moyenne Annuelle 2019</b>	<b>361 565 €</b>	117
Moyenne Annuelle 2019 incluant ANV et PRP	369 517 €	
<b>Moyenne Annuelle 2018</b>	<b>378 247 €</b>	126
Moyenne Annuelle 2018 incluant ANV et PRP	387 634 €	

\*ANV : Admission en non valeur

Le montant de la dette des locataires partis est quasiment identique entre 2019 et 2018 puisqu'il faut prendre en considération les dossiers en ANV et en PRP. En 2019, nous constatons une diminution du montant des dettes effacées dans le cadre de rétablissement personnel.

Le nombre de dossiers faisant l'objet d'une admission en non valeur augmente depuis 2012 :

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>NOMBRE DE DOSSIERS</b>	9	13	21	22	16	13	30	24
<b>MONTANT EN €</b>	29 598 €	14 632 €	26 170 €	45 829 €	53 635 €	63 063 €	76 748 €	70 044 €



Au 31/12/2019, la répartition de la dette des partis par tranches était la suivante :

Tranches	Montant dette	Nbre dossiers	Dette Moyenne
Moins de 150€	803,62	8	100,45
150 à 375€	1 543,84	6	257,31
376 à 750€	6 860,21	12	571,68
751 à 1000€	2 931,02	3	977,01
1001 à 1500€	9 468,42	8	1 183,55
1501 à 2250€	17 060,84	9	1 895,65
2251 à 3000€	18 471,69	7	2 638,81
3001 à 5350€	82 164,78	19	4 324,46
5351 à 7600€	76 466,72	12	6 372,23
plus de 7600€	105 342,92	11	9 576,63
<b>Total</b>	<b>321 114,06</b>	<b>95</b>	

Notre société travaille également avec un cabinet de recouvrement s'agissant du recouvrement des dettes des locataires partis ainsi qu'avec des Huissiers de Justice afin de poursuivre les procédures contentieuses déjà engagées ou pour déposer des requêtes en injonction de payer en l'absence de titre exécutoire et/ou de procédures sur le fond en ce qui concerne les réparations locatives.

#### Participation à diverses instances :

L'organisme a développé de nombreux partenariats avec des entités locales afin d'améliorer la qualité du service rendu aux locataires et de se doter des compétences nécessaires pour répondre à des problématiques spécifiques comme la santé mentale ou la délinquance.

##### ➤ La Commissions Santé et Habitat :

Afin de faciliter l'accès, le maintien dans le logement, l'insertion sociale de personnes en grande difficulté psychique et d'aider à la gestion des troubles de voisinage, la société, ainsi que les autres bailleurs sociaux du Département ont signé deux conventions, en 2005 et 2008, avec les Centres Communaux d'Action Sociale (C.C.A.S) des communes de Cherbourg-Octeville, Tourlaville et le Centre Hospitalier de la Fondation du Bon Sauveur. Ces conventions ont mis en place un temps d'échange entre les signataires ci-dessus mentionnés et toutes personnes invitées en raison de leurs compétences en ce domaine. Une nouvelle convention doit être signée afin

d'étendre cette commission à la commune de Cherbourg en Cotentin dans son ensemble.

➤ **Le Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (C.I.S.P.D) :**

Le CISPDP constitue le cadre de concertation sur les priorités de la lutte contre l'insécurité et de la prévention de la délinquance dans les communes de la CA. Son objectif est de mieux coordonner les actions de prévention et de sécurité, et d'apporter des solutions concrètes et partenariales à des problèmes identifiés. La société participe à des groupes de travail sur cette thématique avec les différents partenaires.

***II.2.3. Etat des moyens de gestion en QPV et hors QPV et utilisation de l'abattement TFPB***

**Cadre global : la convention sur l'abattement de la TFPB**

La Convention cadre portant sur l'utilisation de l'abattement de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) concerne les quartiers prioritaires des Provinces et des Fourches/Charcot-Spanel de Cherbourg-en-Cotentin. La convention a été signée le 26 octobre 2016 puis prorogée par un avenant pour la période 2019-2020.

Dans cette convention, les Cités Cherbourgeoises se sont engagées notamment à :

- Renforcer la présence du personnel de proximité
- Renforcer le nettoyage pour enlèvement de tags et de graffitis
- Renforcer le ramassage papiers et débris/propreté canine
- Mettre à disposition des locaux associatifs ou de services
- Mettre en œuvre des travaux d'amélioration du cadre de vie (éclairage, sécurisation abords, résidentialisation, signalétique...)
- Renforcer les travaux de remise en état des logements à la relocation.

**La gestion des troubles de voisinage, un travail interne et partenarial engagé :**

➤ **Agents de convivialité :**

La société s'efforce de rechercher efficacement et rapidement des solutions pour mettre fin aux troubles de voisinage subis par les locataires qui en sont victimes, en intervenant auprès de leurs auteurs et en travaillant notamment avec divers partenaires.

➤ **Traitement interne des troubles de voisinage :**

La société a mis en place un système d'enregistrement et de traitement des plaintes relatives aux troubles de voisinage. Les locataires exprimant une plainte par téléphone ou au siège de la société sont invités à la formuler par écrit. En effet,

seules les plaintes écrites reçues par l'organisme sont enregistrées dans le logiciel métier concernant le locataire visé.

Cet écrit est ensuite traité par le service juridique selon différentes phases, à savoir :

- Courrier simple de rappel des obligations contractuelles,
- Courrier simple de cesser les troubles sous peine de procédure judiciaire et /ou tentative de conciliation entre les parties intéressées,
- Courrier recommandé avec accusé de réception de mise en demeure,
- Sommation par huissier d'avoir à cesser les troubles,
- Transmission du dossier à l'avocat de la société pour engagement d'une procédure de résiliation de bail pour troubles de voisinage.

Cet enregistrement fait l'objet d'une synthèse par programme et par nature de troubles permettant d'analyser les résultats d'une année sur l'autre.

## **II.3. La politique sociale de l'organisme**

### ***II.3.1. La politique d'attribution***

Aujourd'hui, la réglementation des commissions d'attribution du bailleur est en cours de révision dans le cadre des démarches partenariales liées notamment à l'élaboration de la Convention Intercommunale d'attribution (CALEOL).

Sur le principe, chaque demande de logement ou mutation fait l'objet d'un enregistrement départemental unique. Sur la commune de Cherbourg-en-Cotentin, la demande peut être faite en ligne ou sur place. Dans ce cas, la demande s'effectue :

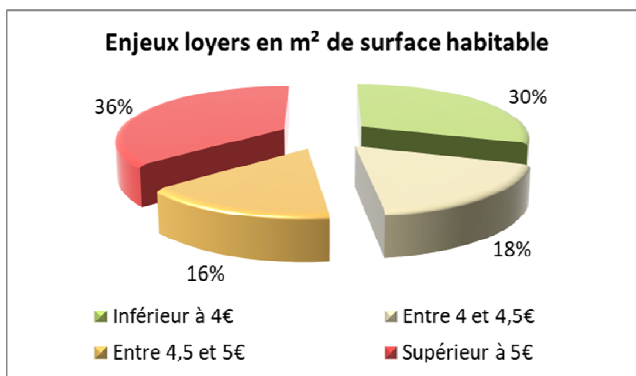
- Auprès du bailleur
- Auprès du comité régional d'Action Logement
- Auprès de l'EPCI ou de la commune, sur différents points d'accueil physique

Les décisions d'attribution des logements sociaux conventionnés sont prises par la commission d'attribution des logements de la société. La Commission d'attribution des Logements examine les dossiers et statue sur les différentes candidatures dans le strict respect des critères de priorités énoncés par l'article L.441.1 du code de la construction et de l'habitation.

### II.3.2. La politique de loyer

Les loyers pratiqués sur le patrimoine sont en-dessous des loyers plafonds quelle que soit la catégorie de logement.

	Taux de loyer plafond par m <sup>2</sup> de SH	Taux de loyer pratiqué par m <sup>2</sup> de SH	Différentiel
<b>Crédit Foncier</b>	4,99	4,26	0,72
<b>HLMO</b>	4,91	4,20	0,71
<b>PLA CDC</b>	6,01	5,38	0,63
<b>PLA TS</b>	6,21	5,77	0,44
<b>PLAI</b>	5,84	5,72	0,12
<b>PLUS</b>	5,54	5,42	0,12
<b>Total général</b>	<b>5,62</b>	<b>4,96</b>	<b>0,66</b>



**Moyenne des loyers toutes typologies confondues : 4,8 E/m<sup>2</sup>**

- Cités Cherbourgeoises : 4,7€/m<sup>2</sup>
- Moyenne des loyers en QPV : 4,4 €/m<sup>2</sup>

Les loyers sont cependant d'une abordabilité variable selon les typologies :

- Très abordables par rapport à l'offre du territoire sur les grandes typologies
- Relativement moins abordables sur les petites typologies, en lien avec l'ancienneté du bâti

Type	Organisme	NB de logts	SHAB moyenne	Loyer mensuel/m2 de SHAB moyen	Loyers moyens (euros par mois)
T1	Cités cherbourgeoises	106	30,21	5,74	205,46
	TOTAL organismes	642	28,21	6,70	201,91
T2	Cités cherbourgeoises	360	49,46	5,53	310,43
	TOTAL organismes	2 408	49,66	5,02	280,70
T3	Cités cherbourgeoises	1 272	66,45	4,75	363,20
	TOTAL organismes	5 384	65,59	4,62	348,50
T4	Cités cherbourgeoises	1 114	76,89	4,51	404,73
	TOTAL organismes	4 256	79,51	4,63	417,09
T5	Cités cherbourgeoises	404	88,83	4,42	457,84
	TOTAL organismes	1 507	93,13	4,62	480,23

Sources : RPLS/Organisme

Pendant longtemps, l'organisme dont le parc ancien est très abordable, n'a pas mis en œuvre d'augmentation de loyers sur le parc existant à la suite des travaux de réhabilitation. Depuis 2017, au regard de sa situation actuelle et des objectifs de plus en plus ambitieux en terme de réhabilitation énergétique, il peut arriver que la société applique le loyer plafond après une opération de réhabilitation importante notamment d'un point de vue thermique. La société n'a cependant pas mis en place le dispositif de la 3<sup>ème</sup> ligne de quittance (contribution du locataire aux travaux d'économie d'énergie).

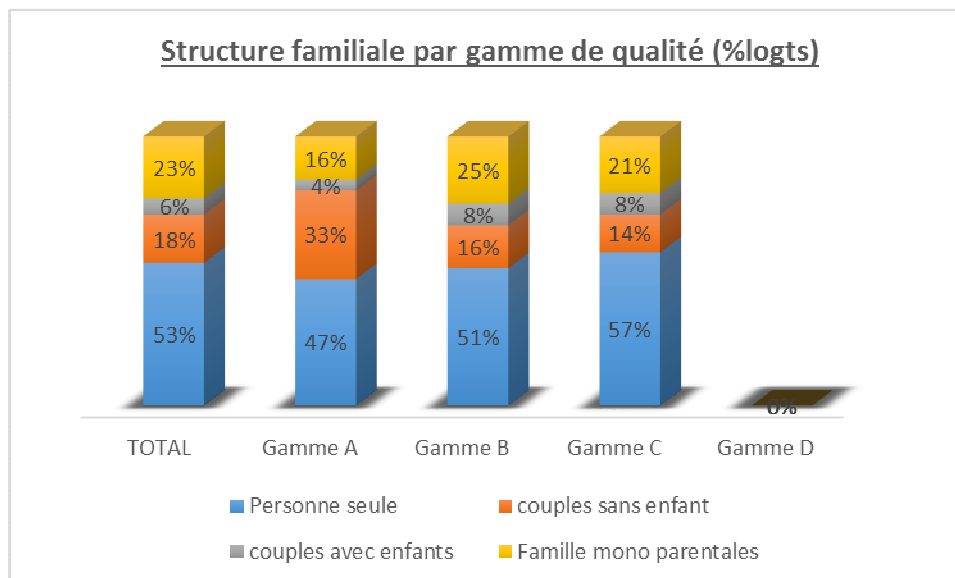
### Réduction de Loyer Solidarité :

L'article 126 de la loi de finance 2018, instaure la mise en place de la « réduction du loyer Solidarité » dans le parc social ainsi qu'un dispositif de péréquation visant à lisser l'impact de la RLS. Pour cette année, à compter du 1<sup>er</sup> janvier, le montant de la réduction des loyers s'élève à la somme de 481 667,17 € contre 450 204 € en 2018. Le lissage augmente la cotisation de base de la CGLLS de 142 231 € soit un coût total pour 2019 de 623 898,17 €. Cette mesure a permis de maintenir un niveau de loyer résiduel abordable pour les publics les plus fragiles. Elle permettra également d'accueillir ces ménages sur des programmes à loyers moins abordables et de gamme de qualité supérieure et ainsi répondre à l'objectif de mixité sociale.

Néanmoins, ce dispositif impacte fortement notre capacité financière en matière d'investissements et d'entretien du patrimoine.

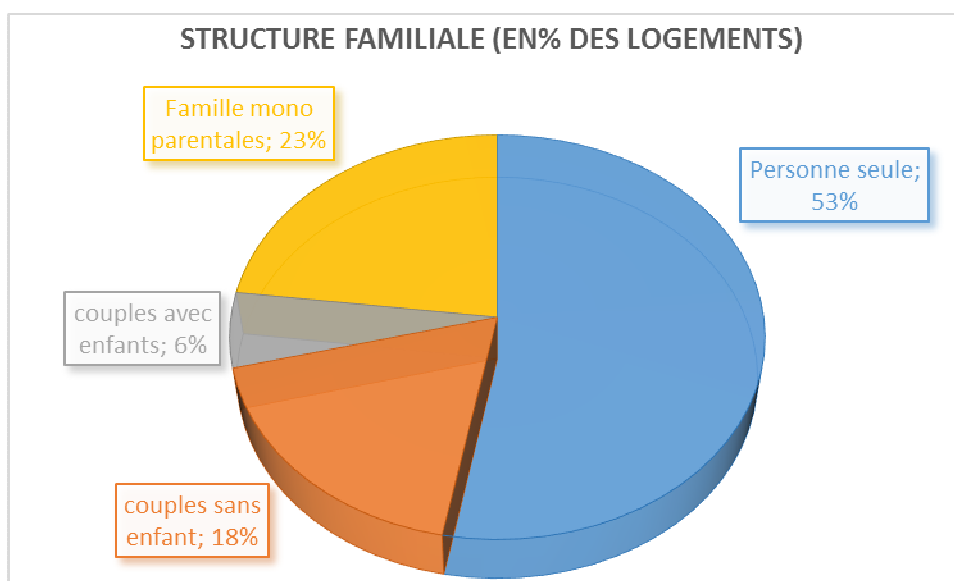
### II.3.3. Les équilibres de peuplement et les enjeux

La mixité familiale est présente dans toutes les classes de qualité, y compris dans celles de qualité supérieure :



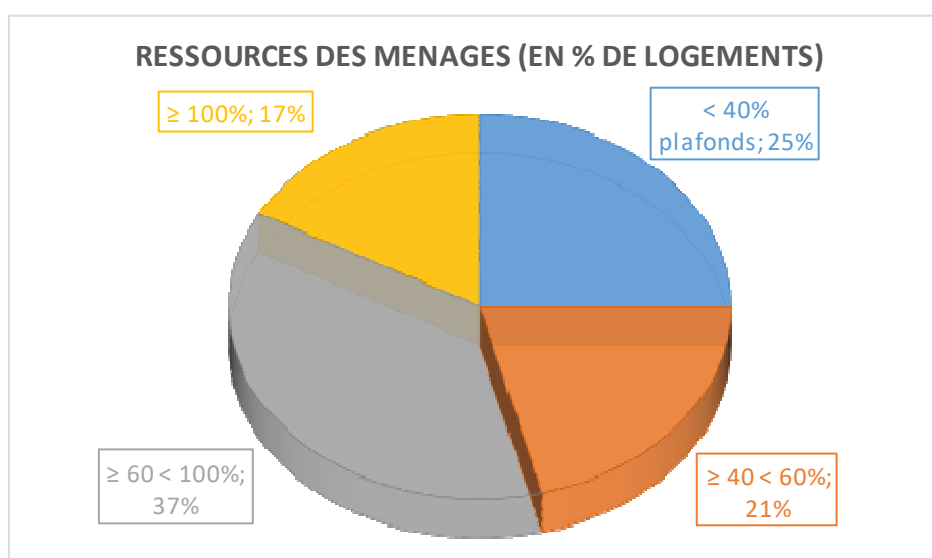
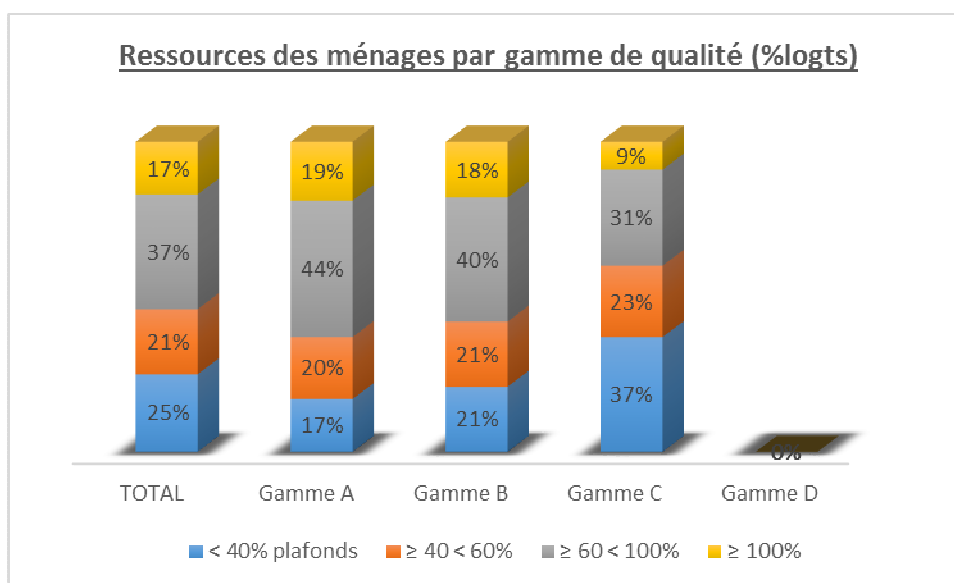
La société accueille tous les types de famille. On constate cependant une très forte proportion de personnes seules (53 %), de familles monoparentales (23 %) et relativement peu de couples avec enfants (6 %).

Compte tenu de ce profil familial, la mixité est présente dans chacune des gammes de qualité avec une proportion plus importante des couples sans enfant sur la gamme A.



Une forte mixité sociale :

- Près de la moitié des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds et un quart des ménages ont des ressources inférieures à 40% des plafonds.
- La mixité sociale est présente dans toutes les classes de qualité, y compris dans celles de qualité supérieure : près de 40 % < 60% des plafonds en gamme A, 42 % en gamme B, 60 % en gamme C.
- La gamme C accueille les locataires de plus faibles ressources en raison des loyers et charges plus abordables mais également 40 % de locataires ayant des ressources > à 60% des plafonds.





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

La société utilise divers dispositifs et poursuit différents partenariats dans ce domaine :

#### **■ Mise en œuvre des dispositifs du FSL (ou d'Action logement)**

La société sollicite à chaque fois que cela est possible le FSL (fonds de solidarité logement). C'est une aide financière qui vise à aider les personnes rencontrant des difficultés financières à accéder au logement ou à s'y maintenir.

Il s'agit d'un dispositif national géré au niveau départemental (1 FSL par département). Les conditions d'attribution et le montant varient en fonction de la zone géographique, ces éléments sont précisés au sein d'un règlement intérieur (Annexe I- 5).

Les aides FSL pour accéder au logement sont :

- Prise en charge du dépôt de garantie,
- Le FSL peut se porter caution auprès du propriétaire (c'est le cas également avec le dispositif Visale auprès d'Action logement qui est de la même manière utilisé par la société),
- Paiement de votre premier mois de loyer,
- Prise en charge des frais engendrés par l'ouverture de compteurs (gaz, électricité, eau),
- Remboursement des frais de déménagement,
- Paiement des frais d'agence,
- Prise en charge des frais de mobilier de première nécessité comme table, chaises, frigidaire, matelas... Découvrez également l'ensemble des prêts CAF existants.

Les aides FSL pour se maintenir dans le logement :

- Prise en charge des impayés de loyer et des charges locatives,
- Remboursement des frais de procédure que peuvent occasionner les dettes impayées,
- Aide au paiement de factures impayées (électricité, eau, gaz),
- Cautionnement.

Le montant de la prise en charge des différentes aides citées ci-dessus dépend du budget FSL du département et de la part encore disponible au moment de la demande.

Le fonds de solidarité logement peut être accordé sous forme de prêt à 0% ou sous forme d'aide non remboursable (subvention). En cas de grandes difficultés financières, il est possible de solliciter une aide d'un travailleur social afin d'accompagner les ménages dans le plan d'apurement et régler au mieux la situation (Mesure d'Accompagnement Individualisé (ASI) ou Mesures d'Accompagnement Social Lié au

Logement (A.S.L.L.). Ces dernières sont demandées par la société, à chaque fois, que la situation le nécessite soit à l'entrée dans les lieux ou en cours de location.

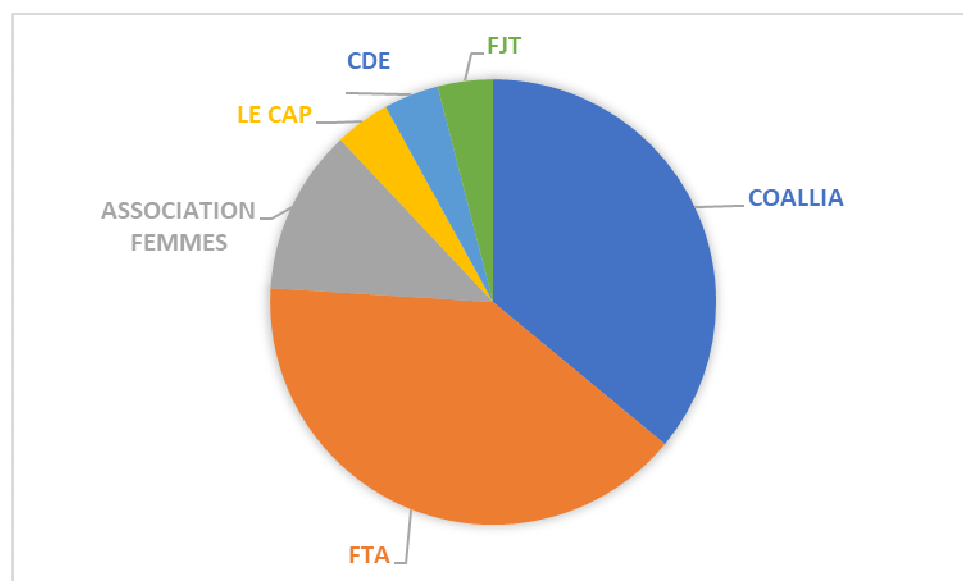
Notre organisme informe et renseigne également ses locataires sur le dispositif du chèque énergie qui est une aide au paiement des factures d'énergie du logement. Il est attribué sous conditions de ressources. Si le locataire est éligible, il reçoit son chèque énergie, à son nom, par courrier à son domicile.

#### ▪ Partenariats mis en œuvre en faveur de l'hébergement

L'organisme travaille avec plusieurs associations afin de faciliter l'accompagnement des populations fragiles.

A ce titre, 25 logements sont loués par Les Cités Cherbourgeoises à plusieurs associations :

- Coallia : 9 Logements,
- France Terre D'asile : 10 Logements,
- Association Femmes : 3 Logements dans le cadre de baux glissants,
- Le Cap : 1 Logement,
- Centre Départemental de L'enfance : 1 Logement,
- Foyer Des Jeunes Travailleurs : 1 logement.



#### ○ Convention avec l'Association Inter Entreprises

La société avait signé une convention tripartite entre l'Etat et l'Association Inter-Entreprises, destinée au logement des travailleurs du site de la Centrale EPR de Flamanville, pour des durées comprises entre 1 et 3 ans. Ce partenariat se poursuit actuellement compte tenu du retard dans l'exécution des travaux sur ce site.

Ainsi, au 31/12/2019, 3 logements du quartier des Provinces étaient loués dans ce cadre ainsi que 26 logements à la résidence Charcot Spinel, soit 29 logements.

- **Convention avec COALLIA**

La société a également signé le 26 décembre 2013 une convention avec Coallia pour l'accueil des personnes de nationalité étrangère en situation régulière de demande d'asile. Ainsi, au 31/12/2019, 5 logements sont loués sur la résidence Charcot-Spanel, 2 sur la résidence Les Vikings et 2 sur la résidence Eglantine, soit 9 logements.

- **Convention avec l'Association Départementale pour la Sauvegarde de l'Enfant à l'Adulte de la Manche (ADSEAM)**

La société a signé une convention de location de logements, sous forme de baux glissants, destinée à la sous-location à des ménages rencontrant des difficultés pour accéder à un logement autonome

- **Convention avec le Comité Local pour le Logement Autonome des Jeunes (CLLAJ)**

Soucieuse d'accompagner la prise d'autonomie des jeunes, la société a signé le 3 Mai 2016 une convention de location de logements afin de leur faciliter l'accès à un logement autonome.

Cette convention cible les jeunes âgés de 18 à 30 ans en insertion socio-professionnelle, accompagnés par le CLAJJ.

Un interlocuteur unique au sein de la société a été désigné afin de mieux accompagner les jeunes dans leur recherche de logement.

La société « Les Cités Cherbourgeoises » tient à souligner ce partenariat avec les différentes associations et structures présentes sur Cherbourg en Cotentin.

La société est également sollicitée régulièrement par le CCAS de Cherbourg en Cotentin pour la mise en place de baux glissants pour des personnes rencontrant des difficultés.

L'objectif est de permettre aux personnes accueillies dans ces structures d'accéder à un logement autonome, soit avec accompagnement social en lien avec le CDHAT, soit par le biais de baux glissants.

Ce dispositif de baux glissants a permis, en 2019, le glissement de 4 baux.

La mise en œuvre de la stratégie nationale du « Logement d'abord » engagée depuis fin 2009 pour la prise en charge des personnes sans-abri ou mal-logées, ainsi que la Loi ALUR de 2014 accordent une priorité à l'accès au logement des personnes sans abri et réaffirment la nécessaire fluidité des dispositifs et parcours résidentiels. Le Service Intégré de l'Accueil et de l'Orientation (SIAO) est désormais défini juridiquement comme « la plateforme unique départementale de coordination et de régulation du secteur de l'accueil, de l'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement des personnes sans domicile » dont les missions sont définies aux articles L. 345-2 et L.345-2-4 du code de l'action sociale et des familles. Il a pour vocation de simplifier les démarches d'accès à l'hébergement et au logement,

de traiter avec équité les demandes, de coordonner les différents acteurs de la veille sociale et de l'accès au logement, de contribuer à la mise en place d'observatoires locaux.

Afin d'accélérer le relogement des personnes hébergées, celles-ci sont désormais identifiées au sein du « vivier » des demandeurs prioritaires pour l'accès au logement locatif social à travers le Système Priorité Logement (SYPLO). Cet outil de gestion des attributions et d'identification des publics prioritaires pour l'Etat, permet de mieux gérer l'accès de ces personnes au parc de logements réservé, et d'améliorer leur parcours jusqu'à l'accès à un logement. Cet outil est accessible par les bailleurs sociaux, il permet de suivre les présentations de l'Etat sur son contingent et de puiser dans le vivier de demandeurs labellisés prioritaires (DALO, ACD, sortants de structure d'hébergement). Il est également interfacé avec le Système National d'Enregistrement (SNE) de la demande de logement social qui est l'outil des guichets enregistreurs.

La société s'engage à tout mettre en œuvre afin de développer son offre d'IML (Intermédiation locative) en fonction des besoins sur le territoire et ceux des différentes structures en instaurant des partenariats notamment le SIAO.

### ***II.3.5. La politique de fluidification des parcours résidentiels***

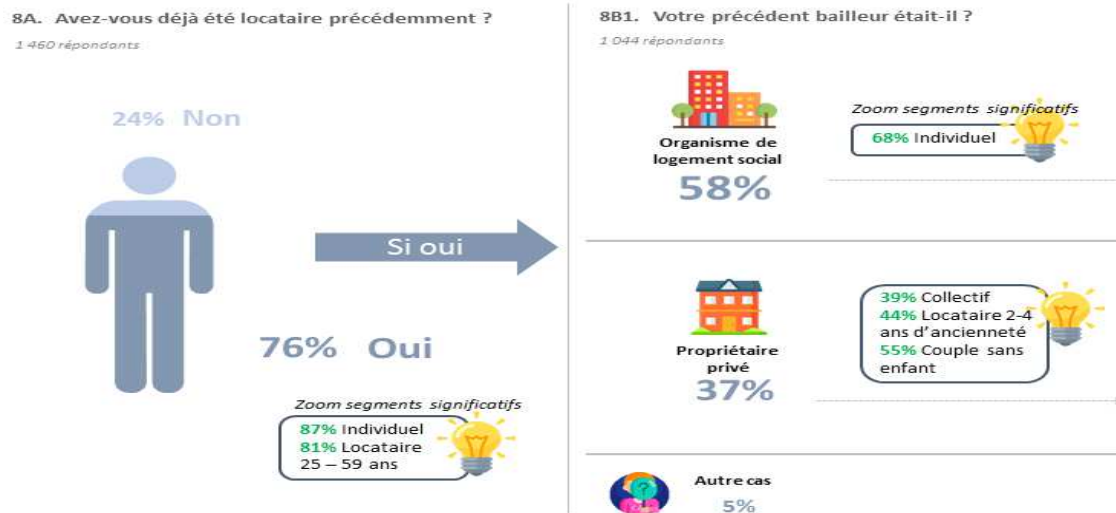
Dans le souci de fidéliser ses locataires, la société favorise les parcours résidentiels (échanges en cas d'état de santé, vieillissement ou handicap incompatible avec le logement actuel) ainsi que la mobilité résidentielle (échange de logements collectifs/individuels, adaptation de la taille du logement à celle du ménage et à leurs ressources). A cet effet, le service clientèle consulte quotidiennement le fichier de la demande de logement social et apporte une attention particulière aux demandes de mutations.

Les chargés de clientèle privilégient aussi les demandes de mutation les plus urgentes (inadaptation du logement aux besoins de la famille en terme de loyer, de typologie, d'âge).

Cette analyse contribue à une meilleure orientation des attributions par les commissions concernant la mixité sociale.

Par ailleurs, la société s'efforce de répondre à la demande de ménages de plus en plus vulnérables cumulant à la fois des difficultés économiques et sociales, non seulement par sa politique de construction de logements PLAI mais surtout par l'existence de logements à faible loyer notamment dans son parc construit avant 1977.

D'après la dernière enquête de satisfaction 2019, 76 % des locataires avait déjà été locataire précédemment. 37 % proviennent du parc privé et 58 % d'un autre organisme de logement social.



### Mutations :

Concernant l'année 2019, 143 mutations ont été réalisées sur le parc de l'organisme, dont 59 mutations internes et 84 externes.

Après décision de la commission d'attribution logements, la société a enregistré 25 refus dont 4 en QPV.

### S'agissant des 84 mutations inter-organismes :

- 79 % des attributions ont été réalisées en dehors des QPV.
- 5 % des ménages ont quitté les quartiers non prioritaires pour emménager dans les QPV.
- 14 % des ménages ont souhaité rester dans les QPV par rapport à leur attachement et à leurs habitudes du quartier.

### Concernant les 59 mutations au sein du parc de la Société :

- 8 % des ménages ont quitté les QPV
- 7 % des ménages ont déménagé pour des difficultés de paiement ou un loyer moins cher.
- 14 % des mutations ont été réalisées dans le cadre de l'inadaptation du logement lié aux problèmes d'handicap, d'accessibilité et du vieillissement des ménages.

➤ 17 % des ménages ont déménagé d'un logement collectif pour un logement individuel.

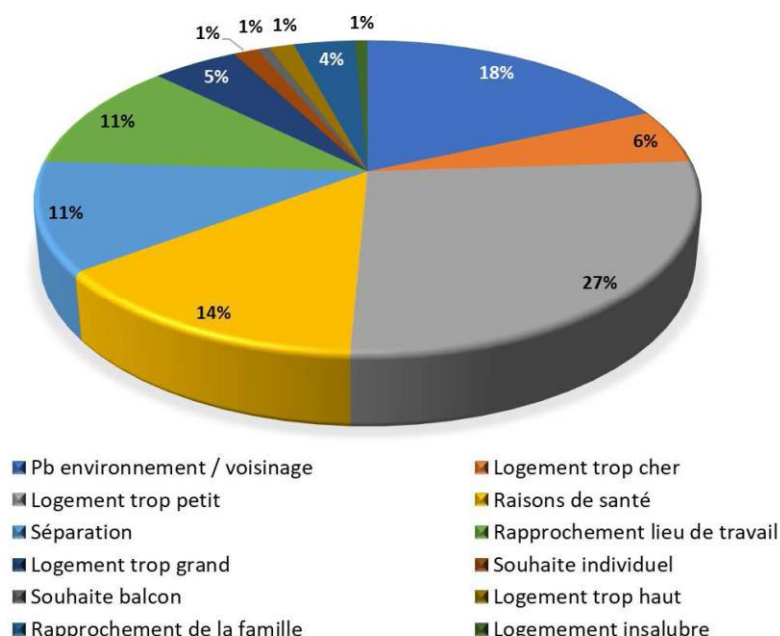
La société souhaite assurer aux familles un parcours résidentiel positif. De plus, un traitement qualitatif des demandes de mutations contribue à éviter un départ de ces ménages du parc et permet de répondre au besoin de parcours résidentiel des ménages.

En raison de la taille de l'organisme (3 730 logements), les demandes de mutation sont traitées, au cas par cas, en fonction des besoins exprimés. A travers la mise en commun du fichier d'enregistrement des demandes de logement, les mutations inter-organismes sont facilitées dans le département, d'où la part importante de mutations externes.

Le principal motif de mutation est la taille du logement, le deuxième une problématique d'environnement/voisinage. Le troisième principal motif est « Raisons de santé », soulignant l'enjeu du vieillissement et l'ancienneté du parc.

En parallèle, la société s'engage également à faciliter le relogement en cas de problématiques d'impayés (avec une catégorie « logement trop cher » ou en cas de recomposition familiale liée à la fois à la séparation mais également après une naissance (logement trop petit).

MOTIF DES MUTATIONS 2019 (EN % DES DEMANDES)



Les mutations continueront d'être conduites par la société dans le cadre d'un projet individualisé en privilégiant les demandes de mutations les plus urgentes.

<b>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.</b>									
Département	Sous-ensemble	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année 2019, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	140	28 %	28 %	28 %	28 %	30 %	30 %	30 %

<b>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.</b>						
A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme	Prévision en nombre, par année					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévision du nombre de mutations internes	55	55	55	65	65	65

*Dans un souci de transparence et d'équité à l'égard des locataires et des partenaires publics, la société s'engage sur des critères de priorité lorsque le logement devient inadapté au ménage. Elle appréhende les demandes de mutations des ménages en les hiérarchisant selon leur degré d'urgence ou de priorité (sur ou sous-occupation, handicap, problèmes financiers, violences familiales, etc.). Elle doit également composer avec les droits d'attribution des réservataires.*

*La concrétisation d'une demande de mutation suppose la disponibilité du produit répondant à la motivation et au profil du demandeur (composition du ménage, ressources, localisation, etc.). Le caractère prioritaire de la demande de mutation est donc une condition nécessaire mais non suffisante pour garantir sa satisfaction. Maintenir un niveau de mutation en phase avec les besoins prioritaires ne doit pas obérer la capacité à accueillir de nouveaux entrants dans le parc social.*



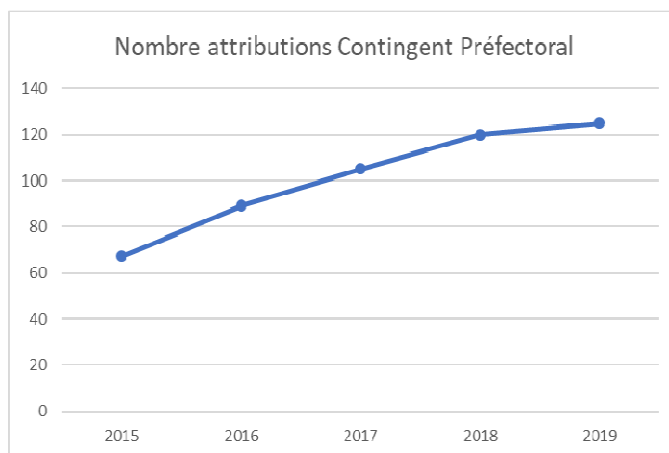
## II.4. Engagements en matière de gestion sociale

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

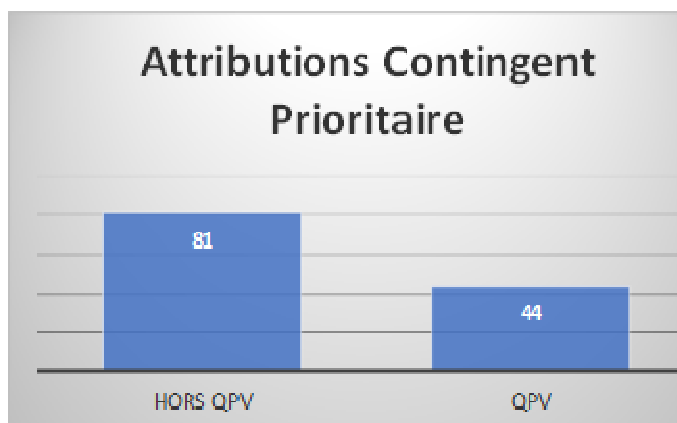
Dans le cadre de la convention cadre 2019-2024 relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires, l'objectif quantitatif pour l'organisme est de 53 attributions pour l'année 2019 (10 % à minima des attributions de l'année 2018).

Concernant l'année 2019, l'objectif a été atteint et même dépassé avec 125 attributions validées par la DDCS (Direction Départementale de la Cohésion Sociale), soit plus du double de l'objectif fixé par le département.

Toutefois, le mode de calcul sera modifié à compter de l'année 2021 (passage gestion en flux avec le calcul d'une nouvelle assiette) et sera formalisé dans un avenant à la convention cadre.



Nous remarquons que le nombre d'attributions au titre du contingent préfectoral est en augmentation, ce qui montre une précarité des ménages de plus en plus présente.



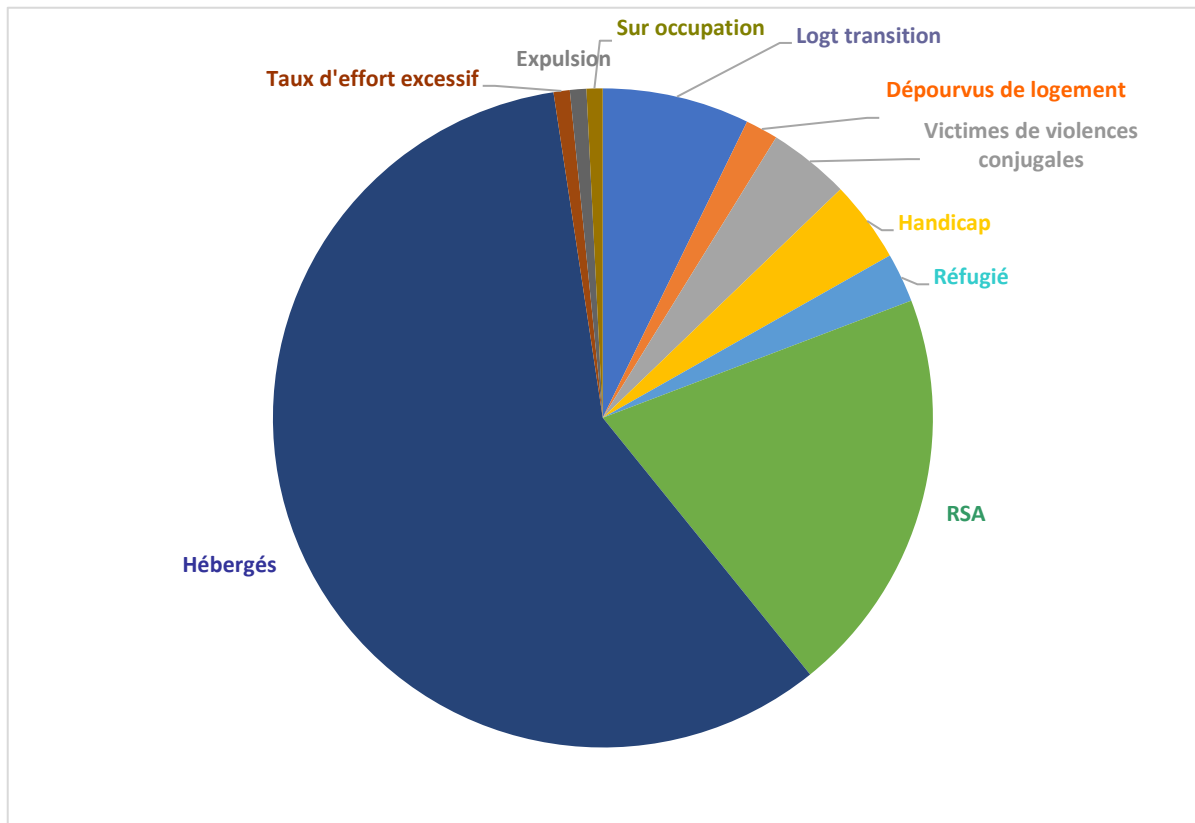
REPARTITION PAR RESIDENCES	
Programme	Nombre
Charcot Spanel	25
Les Vikings	11
Fraternité	1
Les provinces	19
Hortensias	2
Aubépinés	3
Chanteclair	3
Paul Renault	1
Le Parc	3
Lecanu	5
La Saline	1
Mansart	2
Beauséjour	20
Aurigny	1
Coriallo	6
Pont de la Noë	1
Médéric	2
Les Eglantines	19
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>

### Ci-dessous la liste des publics prioritaires :

- Les personnes désignées prioritaires par la commission de médiation (DALO) aux termes de l'article L441-2-3 du Code de Construction et de l'Habitation
- Les personnes visées par les articles L441 et suivants et les articles R441 et R441-14-1 du CCH
- Les personnes identifiées par le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)
- Les personnes et familles relevant du dispositif d'accueil, d'hébergement et d'accompagnement vers l'insertion et le logement conformément aux articles L312-5, L345-2-2 et L345-2-3 du code de l'action sociale et des familles
- Les personnes et familles prises en charge dans les établissements ou par les services relevant du schéma d'organisation sociale et médico-sociale
- Les personnes en situation de handicap ou familles ayant à leur charge une personne en situation de handicap
- Les personnes sortant d'un appartement de coordination thérapeutique mentionné au 9° de l'article L.312-1 du même code
- Les personnes mal logées ou défavorisées et personnes rencontrant des difficultés particulières de logement pour des raisons d'ordre financier ou tenant à leurs conditions d'existence ou confrontées à un cumul de difficultés financières et de difficultés d'insertion sociale
- Les personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition
- Les personnes reprenant une activité après une période de chômage de longue durée
- Les personnes exposées à des situations d'habitat indigne
- Les personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires, sans que la circonstance que le conjoint ou le partenaire lié par un pacte civil de solidarité bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple puisse y faire obstacle, et personnes menacées de mariage forcé
- Les personnes engagées dans le parcours de sortie de la prostitution et d'insertion sociale et professionnelle prévue à l'article L.121-9 du code de l'action sociale et des familles
- Les personnes victimes de l'une des infractions de traite des êtres humains ou de proxénétisme prévues aux articles 225-4-1 à 225-4-6 et 225-5 à 225-10 du code pénal
- Les personnes ayant à leur charge un enfant mineur et logées dans des locaux manifestement sur-occupés ou ne présentant pas le caractère d'un logement décent
- Les personnes dépourvues de logement, y compris celles qui sont hébergées par des tiers
- Les personnes menacées d'expulsion sans relogement
- Les personnes relevant du schéma régional d'accueil des demandeurs d'asile

Ces publics prioritaires, vu l'article L 441-1 du CCH, sont classés selon l'ordre de priorité ci-dessous.

Public prioritaire par rang de priorité	Nbr de relogements Cités Cherbourgeoises
1) Personnes bénéficiant d'une décision favorable au titre du DALO	0
2) Personnes hébergées ou logées temporairement dans un établissement ou un logement de transition	9
3) Personnes dépourvues de logement	2
4) Personnes victimes de violences conjugales	5
5) Personnes en situation de handicap au sens de l'article L 114 de code de l'action social et des familles	5
6) Personnes exposées à des situations d'habitat indigne	0
7) Personnes bénéficiant du statut de réfugié	3
8) Personnes bénéficiant du RSA socle	25
9) Personnes hébergées chez un particulier	73
10) Taux d'effort actuel excessif ou difficultés financières	1
11) Personnes menacées d'expulsion sans relogement	1
12) Logement sur occupé	1
13) Personnes bénéficiaires d'un suivi AVDL en cours	0
14) Insertion Nomadisme	0
15) Personnes sortant de détention sans solution de relogement	0
16) Autres motifs	0
<b>TOTAL</b>	<b>125</b>



**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	Sous-ensemble	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

## Partenariats dans l'accompagnement des ménages prioritaires :

Suite à sa réorganisation en 2012, la société a créé, dans le cadre de la prévention des impayés de loyers un poste de chargé de recouvrement supplémentaire et a procédé à la réorganisation des fonctions liées à ce métier. Il s'agissait de mettre en place un relais privilégié entre les locataires en difficultés et l'organisme pour prévenir les impayés de loyer en assurant un suivi personnalisé des familles.

Les visites à domicile par les chargés de recouvrement contribuent à résoudre les questions d'ordre social, administratif ou économique que rencontrent les ménages.

La société essaie de détecter au plus tôt les difficultés de paiement de loyer des ménages pour mettre en œuvre des actions de prévention adaptées en les informant et en les orientant vers les services sociaux.

En matière de traitement des impayés de loyer, cette intervention dès les premiers retards de paiement permet de rechercher des solutions amiables et proposer des plans d'apurement afin d'éviter l'engagement d'une procédure contentieuse et permettre ainsi le maintien dans les lieux.

L'organisme participe également aux réunions de la Commission de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions locatives (CCAPEX) dont le rôle a été précisé et renforcé depuis la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette commission a désormais deux types de missions :

- Une mission de pilotage : coordonner, évaluer et orienter le dispositif de préventions des expulsions locatives défini par le plan d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PALHPD) et par la charte de prévention des expulsions,
- Une mission de traitement des situations individuelles : délivrer avis et recommandations à tout organisme ou personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et locataires concernés par une situation d'impayés ou de menace d'expulsion.

Elle peut également saisir d'une demande d'aide financière le FSL et, le cas échéant, ses fonds locaux.

La saisine de la CCAPEX peut être réalisée par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation. En outre, les Huissiers de justice doivent obligatoirement signaler à la CCAPEX les commandements de payer délivrés pour le compte des bailleurs.

La société sollicite, pour les ménages cumulant des difficultés financières et sociales et réunissant les conditions d'éligibilité, l'accompagnement social auprès du Fonds de Solidarité pour le Logement (F.S.L) via le CDHAT et les CCAS.

Au titre des politiques sociales, la société travaille en étroite collaboration avec les services de DDCS pour trouver des solutions de relogement afin d'éviter aux locataires en difficulté d'avoir à recourir au dispositif DALO. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, notre société respecte son obligation de moyens s'agissant des 25 %. Il est également à souligner que notre société poursuit activement ses efforts pour accueillir les publics prioritaires sur son patrimoine propre et en collaboration étroite avec les services de l'état afin d'assurer une fluidité de la répartition entre le contingent préfectoral et la réserve de l'organisme.

Une charte pour la prévention des expulsions locatives sur le département de la Manche a été signée le 25 mars 2020, avec notamment le SIAO pour signataire (Annexe II -9). Elle fait suite à une première charte signée, le 21 septembre 2010, par les acteurs locaux dont les bailleurs sociaux. La nouvelle charte reprend les grands principes dressés dans la première Charte, en tenant compte de l'évolution des dispositifs, des textes législatifs et réglementaires mais également pour préciser l'implication des acteurs concernés.

#### **II.4.2. Les droits de réservation**

Ci-dessous le tableau de synthèse des droits de réservation sur le parc de notre organisme (Annexe II – 9) :

RESERVATAIRE	NOMBRE LOGEMENTS
Contingent Fonctionnaire	2
Contingent Préfectoral	125
Action Logement	192
Collectivités locales	1107
Ministère de la défense	9
TOTAL	1 435

Le taux de réservation du parc est de l'ordre de 38 % dont 5% au bénéfice de l'Etat (Annexe II -8).

S'agissant d'Action Logement, des Collectivités locales, de la marine, il s'agit de réservations en stock, contrairement au contingent préfectoral.

Tous les réservataires doivent concourir à la réalisation des objectifs d'attribution définis à l'article L 441-1 CCH et contribuer au relogement des ménages prioritaires.

Il faut noter que la loi Elan a rendu obligatoire la gestion en flux des contingents de réservation à partir de novembre 2021 pour le parc existant, et dès maintenant pour les opérations neuves.

Les conventions de réservation, conclues avant la loi ELAN, devront donc être mises en conformité courant 2021 à compter de la promulgation de la loi. En revanche, toute nouvelle convention, conclue dans le cadre du financement d'une opération, doit obligatoirement prévoir la gestion en flux des réservations accordées.

### **II.4.3. La dérogation aux plafonds de ressources**

Les dérogations aux plafonds de ressources devront être reconduites dans la convention de délégation de compétence pour la gestion des aides à la pierre renouvelée en 2019 (Annexe I - 6), à savoir conformément à l'article R. 441-1-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cette convention stipule que conformément à l'article R 441-1-2 du CCH, les plafonds de ressources peuvent être majorés au maximum de 30 % de ceux applicables pour l'accès des ménages aux logements locatifs sociaux dans les cas ci-après :

- Logements d'un même immeuble situés dans des ensembles immobiliers ou quartiers dans lesquels plus de 20 % des logements locatifs sociaux sont vacants depuis au moins trois mois,
- Logements situés dans des quartiers classés en QPV,
- Logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier lorsqu'ils sont occupés à plus de 65 % par des ménages bénéficiant de l'A.P.L.

Des dérogations aux plafonds de ressources pour l'attribution des logements sociaux sont accordées pour une année par le Préfet de la Manche.

L'objectif est de permettre une plus forte mixité au sein de notre parc.

Dans ce cadre, 16 attributions ont été réalisées en 2019 (voir la répartition ci-dessous), soit 3 % des attributions.

Programme	Nombre d'attributions	Motif arrêté de dépassement
Fort du têt	1	Mutation à l'intérieur du parc HLM conventionné avec certificat médical
Beauséjour	1	Dérogation exceptionnelle accordée par la DDTM
Chantereyne	1	Vacance > 5%
Provinces	5	Quartier prioritaire de la ville (1)
Deshameaux	8	Quartier prioritaire de la ville (1)
Coriallo	1	Vacance > 5%
<b>TOTAL</b>	<b>16</b>	

*(1) Arrêté donnant droit à l'attribution de logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la ville, à des bénéficiaires dont les ressources excèdent les plafonds, dans la limite de 50%.*

#### **II.4.4. Le SLS**

Le SLS s'applique sur l'ensemble du patrimoine de la société, à l'exception des quartiers prioritaires de la ville (Quartier des Provinces et Charcot-Spanel / Les Fourches) (Annexe I - 7).

#### **II.4.5. Les loyers**

La société se réserve le droit de mettre en œuvre la nouvelle politique de loyers (NPL) par avenant à la présente convention, à chaque 1<sup>er</sup> janvier, sur la durée de la convention.



## Partie 4 - Les engagements de l'organisme

Les engagements pris par la société dans le cadre de la présente convention d'utilité sociale sont résumés ci-après. En outre, en annexe I -8, sont précisés pour chacun :

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

Pour notre société, ces engagements sont déclinés de façon identique à l'échelle du département et celui de la CAC puisque son patrimoine est situé sur un seul EPCI.

### I. Les engagements en matière de politique patrimoniale

<b>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.</b>					
Département	Sous-ensemble	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
50 – Manche	CA du Cotentin	PLAI	0	91	91
		dont PLAI adapté	0	9	9
		PLUS	0	85	85
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0 %	87 %	87 %
		% hors RU	0 %	28 %	28 %

**PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année**

Département	Sous-ensemble	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	117	0	0	15	61	34	0	7

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements									2019							2025						
		Références	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année						Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques							Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques						
Département	Sous-ensemble	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
50 – Manche	CA du Cotentin	0	72	137	61	46	0	7	54	290	400	1796	1073	117	0	230	486	527	1567	930	0	0

**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	Sous-ensemble	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	3 730	964	0	137	181	46	0	7

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

Département	Sous-ensemble	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2019, parmi le parc total	Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé		
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025	
50 – Manche	CA du Cotentin	0	0 %	0 %	0 %

**Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré**

Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année 2017 à 2019	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
50 - Manche	Nombre de logements	0	0	0
	% de vente à des locataires du parc social	0%	0%	0%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à loyer modéré	0%	0%	0%

**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	Sous-ensemble	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année 2019, parmi le nombre total d'attributions	Engagements annuels en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	140 28 %	28 %	28 %	28 %	30 %	30 %	30 %

**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 €					
Au cours de l'année 2017	Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
748 €	783 €	839 €	860 €	894 €	930 €	967 €	1006 €	1046 €

## II. Les engagements en matière de politique sociale

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

Département	Sous-ensemble	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	Non	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

**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	Sous-ensemble	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	% total	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

**SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.**

Département	Sous-ensemble	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
50 – Manche	CA du Cotentin	883 24 %	24 %	24 %	25 %	27 %	29 %	29 %

## Partie 5 - Contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention

---

### I. Suivi de la convention

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

### II. Evaluation de la convention

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.



## V. Signatures

<p><b>Pour la République Française,</b> Monsieur Le Préfet de REGION</p>	<p><b>Pour la société,</b> Madame Annick GODEFROY, Présidente Directrice Générale de la société Les Cités Cherbourgeoises</p>
<p><b>Pour la Communauté d'Agglomération Le Cotentin,</b>  Monsieur Le Président de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin</p>	<p><b>Pour le Conseil Départemental de la Manche,</b>  Monsieur Le Président du Conseil Départemental</p>

Fait en 2 exemplaires, à Cherbourg en Cotentin, le 16 Octobre 2020

## I. ANNEXES JURIDIQUES

---

- **Annexe 1** : Délibérations du Conseil d'administration de la SA d'HLM Les Cités Cherbourgeoises
  - **Annexe 1-1** : Extraits des délibérations du Conseil d'administration du 9 mars 2017 et du 19 octobre 2017 : engagement dans la démarche de la CUS.
  - **Annexe 1-2** : Lettres d'envoi de la délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2017 au Préfet de la Manche et aux Présidents de Communauté d'Agglomération du Cotentin et du Conseil Départemental de la Manche.
  - **Annexe 1-3** : Extraits des délibérations du Conseil d'administration du 24 avril 2019 - Demande de report du dépôt de la CUS suite à la création de la société de coordination normande
  - **Annexe 1-4** : Lettre de demande de report du dépôt de la CUS au Préfet en date du 22 mai 2019
  - **Annexe 1-5** : Extraits des délibérations du Conseil d'administration du 19 décembre 2019 : approbation du PSP
  - **Annexe 1-6** : Extraits des délibérations du Conseil d'administration du 29 juin 2020 - Validation du projet CUS
  - **Annexe 1-7** : Extraits des délibérations du Conseil d'administration du 16 octobre 2020 - Validation de la CUS et autorisation de signature
  
- **Annexe 2** : Accord du Préfet pour le report du dépôt de la CUS du 11 juin 2019
- **Annexe 3** : Justificatifs d'association des collectivités locales et des représentants des locataires :
  - **Annexe 3-1** : Lettre de transmission du projet CUS aux PPA
  - **Annexe 3-2**: Demande de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin pour être signataire de la CUS
  - **Annexe 3-3** : Demande d'association à l'élaboration de la CUS par le Conseil Départemental de la Manche
  - **Annexe 3-4** : Compte rendu de la réunion d'association du 4 septembre 2020 et feuille de présence
  - **Annexe 3-5** : Procès-verbal de carence aux élections des représentants des locataires.
  
- **Annexe 4** : Répartition du capital au 12/06/2020
- **Annexe 5** : Extrait règlement intérieur FSL
- **Annexe 6** : Patrimoine concerné par la dérogation aux plafonds de ressources (arrêtés)

- [Annexe 7](#) : Patrimoine non-assujetti au SLS
- [Annexe 8](#) : Fiches indicateurs

## II. ANNEXES STRATEGIQUES

---

### POLITIQUE PATRIMONIALE

- [Annexe 1](#) : Plan stratégique du Patrimoine (PSP) et ses annexes
- [Annexe 2](#) : Présentation du patrimoine
- [Annexe 3](#) : Classement du patrimoine selon la qualité du service rendu (gamme de qualité).
- [Annexe 4](#) : Cadre stratégique patrimonial et d'utilité sociale (CSPUS) de la Société THN
- [Annexe 5](#) : Notification pré-programmation 2020

### POLITIQUE SOCIALE

- [Annexe 6](#) : Etat de la demande de logement HLM sur la Communauté d'Agglomération Le Cotentin
- [Annexe 7](#) : Occupation sociale au 1<sup>er</sup> janvier 2018
- [Annexe 8](#) : Convention cadre 2019-2024 relative aux réservations de logements dont bénéficie l'Etat au profit des personnes prioritaires
- [Annexe 9](#) : Etat des logements par réservataires
- [Annexe 10](#) : Charte de Prévention des expulsions locatives

### POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE

- [Annexe 11](#) : Extraits des résultats de l'enquête de satisfaction