



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Sagim 

SAGIM

Convention d'Utilité Sociale pour la période 2021 - 2026

29 Octobre 2021

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

SOMMAIRE

Partie 1 – Aspects généraux	2
I. Visas et signatures	2
I.1. Signatures	2
I.2. Visas	2
II. Objet de durée de la convention	4
II.1. Objet de la Convention	4
II.2. Durée de la Convention	5
II.3. Coexistence de la CUS et des conventions APL	5
II.4. Autorisation globale de vente	5
Partie 2 – Présentation SAGIM	6
I. Présentation du groupe Action Logement	6
II. Présentation de la SAGIM	8
III. Groupement d'Intérêt Economique LOGIM	8
IV. La gouvernance de la SAGIM	9
V. Ancienneté et âge moyen de l'effectif de la SAGIM :	10
VI. La politique qualité de la SAGIM s'appuie sur des valeurs communes qui font la différence :	12
VII. La politique RSE de l'entreprise :	14
Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme	15
I. Etat des lieux	15
II.1. Description du parc	15
II.2. Qualification de l'état du service rendu	18
II.3. Etat de l'occupation sociale	22
II. La politique de l'organisme	37
II.1. La politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme	37
II.2. La politique de l'organisme en matière de qualité du service rendu aux locataires 48	
II.3. La politique sociale de l'organisme	58
II.4. Engagements en matière de gestion sociale	70
Partie 4 – Les engagements de l'organisme	77
Partie 5 – Contrôle et évaluation de la convention, vie de la convention	77
I. Suivi de la convention	77
II. Evaluation de la convention	77
III. Sanctions en cas d'inexécution de la convention	77
IV. Avenants à la convention	77

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Partie 1 – Aspects généraux

I. Visas et signatures

I.1. Signatures

- Le représentant de l'Etat (Préfet de Région)
- Le représentant de l'organisme d'Hlm (Président)
- Les Conseils départementaux à titre obligatoire
- Les collectivités locales qui se sont manifestées dans le délai de 2 mois pour être signataires (la commune, l'EPCI ou l'EPT tenus de se doter d'un PLH ou compétent en matière d'habitat avec au moins un QPV)

I.2. Visas

Vus :

- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)
- Le Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 modifiant le livre IV du code de la construction et de l'habitation relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires
- L'Arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale
- Les articles spécifiques à la CUS de L445-1 à L445-7 du Code Construction et Habitat
- La réglementation du Code Construction de l'Habitat autorisant le report de la CUS :
 - ✚ Une première demande officielle de report du dépôt de la CUS a été adressée Madame la Préfète de l'Orne le 08 avril 2019 : dans son courrier du 10 mai 2019, Madame la Préfète a accordé le report du dépôt de la CUS au 30 juin 2020.
 - ✚ Une deuxième demande officielle de report du dépôt de la CUS a été adressée Madame la Préfète de l'Orne le 07 février 2020 : dans son courrier du 19 août 2020, Madame la Préfète a accordé le report du dépôt de la CUS au 30 juin 2021.
 - ✚ La DHUP dans sa réponse courriel du 21 mai 2021, a confirmé la possibilité de dépôt de la CUS au-delà du 30 juin 2021 avec comme impératif la signature des instances territoriales et préfectorales au plus tard le 31 décembre 2021

Vus :

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

- Communauté Urbaine d'Alençon
- Argentan Intercom
- Flers Agglo
- Communauté de Commune Pays de l'Aigle
- Lisieux Normandie

Vu Le Conseil Départemental de l'Orne**Vus :**

Les délibérations prises par le Conseil d'Administration

- Le Plan de Concertation Locative approuvé par le Conseil d'Administration SAGIM du 18/01/2018, a été validé à compter du 01/04/2018 par les instances représentatives des locataires : le Plan de Concertation Locative prévoit la concertation des parties sur l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.
- Le Conseil d'Administration de la SAGIM a autorisé, lors de sa réunion du 08 juin 2017, l'engagement de la SAGIM dans la démarche de seconde Convention d'Utilité Sociale de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour engager la consultation.
- Le Conseil d'Administration de la SAGIM a donné pouvoir à ses dirigeants lors de sa réunion du 09 juin 2021, de présenter le projet de Convention d'Utilité Sociale de la Société aux collectivités, Conseil Départemental et instances de concertation.
- Le Conseil d'Administration de la SAGIM a approuvé, lors de sa réunion du 28 octobre 2021, le projet de Convention d'Utilité Sociale de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.
- Le Conseil d'Administration de la SAGIM a approuvé, lors de sa réunion du 28 octobre 2021, le projet du Plan Stratégique Patrimonial de la Société

Vus :

- Les démarches d'association des collectivités locales :
6 collectivités locales ont été rencontrées dont :
 - 5 dotées d'un PLH ou tenues d'en faire un avec au moins un QPV, dont 5 signataires (CUAlençon/Argentan Intercom/Flers Agglo/Pays de l'Aigle/Lisieux Ndie)
 - 1 département, dont 1 signataire (CDépartemental de l'Orne)

Personnes publiques	Date de réunion	Département
Conseil Départemental Orne	21 Octobre 2021	61
EPCI Communauté Urbaine d'Alençon	21 Octobre 2021	61
EPCI Argentan Intercom	12 Octobre 2021	61
EPCI Flers Agglo	12 Octobre 2021	61
EPCI Communauté de Commune Pays de l'Aigle	14 Octobre 2021	61
EPCI Lisieux Normandie	13 Octobre 2021	14

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

- Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative de la SAGIM et à son avenant adopté le 25 Juin 2021, la réunion du 15 Septembre 2021 a été consacrée à la concertation avec les locataires sur l'état du service rendu et les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale.

Le Plan de Concertation Locative est valide jusqu'à son terme contractuel du 31 décembre 2022 : il sera programmé une nouvelle concertation locative post prochaine élection des locataires prévue en novembre 2022, pour viser la signature d'un nouveau plan de concertation locative à compter du 01 janvier 2023.

SAGIM	Département 61		Département 14	
Date	25 Juin 2021		25 Juin 2021	
Participants	<i>Nom</i>	<i>Association</i>	<i>Nom</i>	<i>Association</i>
	M. MOULIN	INDECOSA CGT	M. MOULIN	INDECOSA CGT
	Mme DESERT	CLCV	Mme DESERT	CLCV
	Excusé	AFOC	Excusé	AFOC

SAGIM	Département 61		Département 14	
Date	15 Septembre 2021		15 Septembre 2021	
Participants	<i>Nom</i>	<i>Association</i>	<i>Nom</i>	<i>Association</i>
	Mr POSTAIRE	INDECOSA CGT	Mr POSTAIRE	INDECOSA CGT
	Mme DESERT	CLCV	Mme DESERT	CLCV
	Mme LABELLE	AFOC	Mme LABELLE	AFOC

Il a été convenu ce qui suit :

II. Objet de durée de la convention

II.1. Objet de la Convention

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

La Convention d'Utilité Sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de vente, de développement de l'offre nouvelle, de loyers - surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

La présente convention porte sur 6 642 logements locatifs sociaux et 321 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la CUS.

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

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

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.2. Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une **durée de 6 ans**. Elle prend effet au **01/07/2021**, rétroactivement à sa signature prévue au plus tard au **31/12/2021**. A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

II.3. Coexistence de la CUS et des conventions APL

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

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

II.4. Autorisation globale de vente

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

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

La signature de la CUS par le Préfet vaut autorisation de vendre pour la durée de la convention. La procédure d'autorisation préfectorale est toujours maintenue pour les logements non visés dans la CUS.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Partie 2 – Présentation SAGIM

I. Présentation du groupe Action Logement

Depuis plus de soixante-cinq ans, la vocation du groupe Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi.

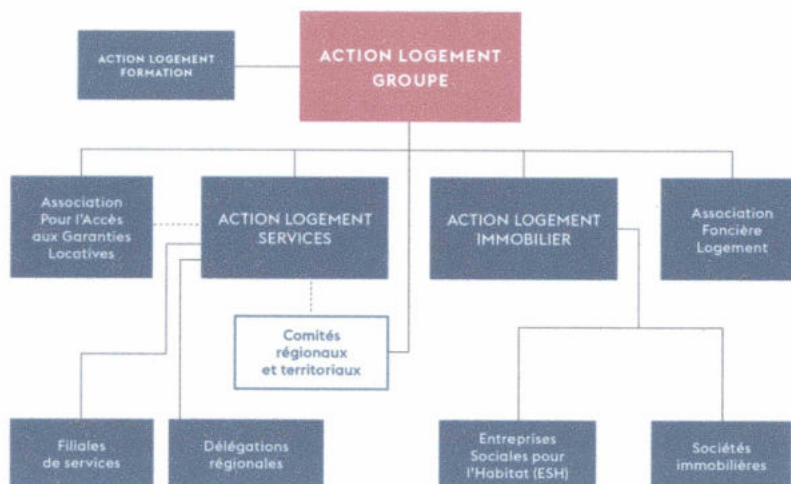
Action Logement gère paritairement la Participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC), versée par les entreprises assujetties, dans le but de soutenir ses deux missions principales :

- Accompagner les salariés dans leur mobilité résidentielle et professionnelle par des services et des aides financières qui facilitent l'accès au logement et donc à l'emploi,
- Construire et financer des logements sociaux et intermédiaires, prioritairement dans les zones tendues, en contribuant aux enjeux d'éco habitat, d'évolution de la société, et de mixité sociale.

Action Logement est également un financeur majeur de la politique publique de renouvellement urbain et de revitalisation des villes moyennes, et des politiques locales de l'habitat. En facilitant l'accès au logement pour les salariés, le Groupe soutient l'emploi et la performance des entreprises, et contribue au développement de l'attractivité économique et de l'équilibre social des territoires.

Le groupe Action Logement est organisé autour de six entités principales, chacune spécialisée dans un domaine d'activité de l'habitat. Une complémentarité d'expertises qui permet au Groupe de proposer une offre unique en France pour répondre à la problématique du lien emploi-logement. Implantées au cœur des territoires, les Délégations régionales et l'ensemble des filiales immobilières et de services du Groupe travaillent en étroite collaboration avec les Comités régionaux et territoriaux.

La mission de ces instances paritaires est de renforcer les liens avec les acteurs locaux du logement et de mieux connaître les besoins spécifiques de chaque territoire, afin de développer des solutions adaptées aux besoins réels et contribuer ainsi à lutter efficacement contre les fractures territoriales.



ACTION LOGEMENT en Chiffres Clefs au 31.12.2020

Un patrimoine de 1 050 476 logements, dont :

- 984 094 logements sociaux (ESH)
- 66 382 logements intermédiaires et divers (hors ESH)
- 46 entreprises sociales pour l'habitat (ESH)
- 20 205 logements livrés
- 42 378 logements programmés (agréments obtenus)
- 31 456 logements mis en chantier
- 24 333 logements mis en réhabilitation (dont 70 % réhabilitations thermiques)
- 1 539 logements acquis en externe
- 1 367 logements démolis
- 700 logements en accession sociale à la propriété
- 7 760 ventes HLM, dont 6 838 ventes à l'unité.

II. Présentation de la SAGIM

La S.A.H.L.M. du département de l'Orne a été créée en 1962. La société avait pour vocation de dynamiser la production de logements pour pallier les insuffisances de l'époque et répondre aux nombreuses attentes insatisfaites.

En 1994, la société a pris la dénomination « SAGIM », Société anonyme d'habitation à loyer modéré d'Aménagement et de Gestion Immobilière. Principalement tournée vers le secteur de l'immobilier locatif, ses activités de base sont la maîtrise d'ouvrage d'opérations d'aménagement, de construction et l'acquisition-amélioration de patrimoines anciens.

La stratégie de développement du parc immobilier de la SAGIM a été, en plus de sa propre production locative, confortée au cours des deux dernières décennies par une politique de rachat du patrimoine de sociétés d'Economie Mixte Immobilière :

- 1991 : Rachat de la SEMDO (S.E.M. du département de l'Orne),
- 1998 : Rachat de la SEMIDAL (S.E.M. du district d'Alençon) et de la SEMIAVA (S.E.M. de la ville d'Alençon),
- 2003 : Rachat de la SEMDEF (S.E.M. de la ville de la Ferté Macé),
- 2005 : Rachat de Lisieux Développement (S.E.M. de la ville de Lisieux) et de croissance externe par acquisition de patrimoine.
- Ainsi que par une croissance externe par rachat de patrimoine dans le département

III. Groupement d'Intérêt Economique LOGIM

La "SAGIM" et "LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE" sont deux E.S.H. (Entreprise Sociale pour l'Habitat) qui ont pour objectif d'offrir un logement et des services de qualité aux jeunes, à tous les ménages et aux salariés des entreprises.

Depuis 2008, les sociétés se sont engagées dans un processus de rapprochement. Le Conseil d'Administration a nommé un Directeur Général unique et a décidé de créer une structure de coopération entre les deux sociétés sous forme d'un Groupement d'Intérêt Economique (G.I.E) dénommé "LOGIM".

LOGIM est une structure de coopération qui met en commun les moyens humains et techniques, contribue au rapprochement des deux Sociétés et permet de réduire les coûts d'exploitation. Cette volonté de rapprochement, clairement affichée par les Conseils d'Administration des deux structures, traduit la volonté d'améliorer la performance économique et la qualité de service auprès des locataires et partenaires des deux Sociétés qui œuvrent sur un même territoire, qui possèdent des patrimoines immobiliers à la typologie complémentaire et qui travaillent avec les mêmes partenaires.

Les Conseils d'Administration de la SAGIM en date du 10/02/2021 et 31/03/2021 ont décidé d'entériner la **fusion des ESH SAGIM et LE LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE** au 30/06/2022, avec effet rétroactif au 01/01/2022.

La nouvelle entité juridique issue de ce rapprochement, s'engagera dans le processus de création d'une **Société de Coordination (SAC)** courant 2022 avec l'**Oph ORNE HABITAT**.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

IV. La gouvernance de la SAGIM

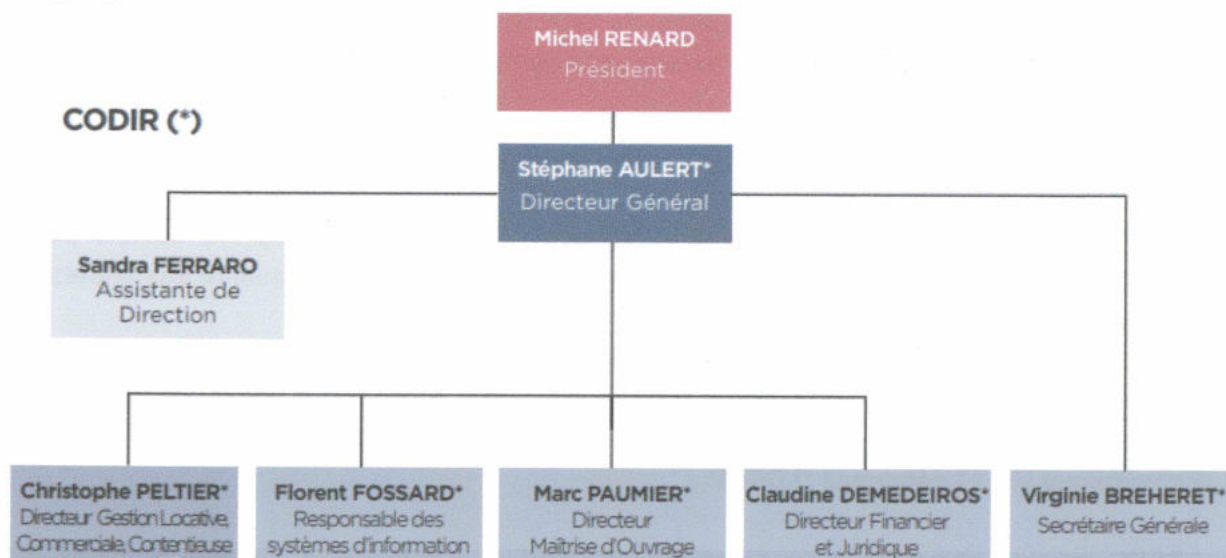
Les membres du Conseil d'Administration définissent la politique générale, arrêtent les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine. Ils votent le budget et approuvent les comptes.

La Gouvernance est composée de 17 membres :

- 3 représentants du Conseil Départemental de l'Orne,
- 3 représentants de la Caisse d'Epargne Normandie,
- 3 représentants d'Action Logement Immobilier,
- 3 représentants des locataires,
- 3 représentantes des Communautés locales,
- 2 personnes qualifiées.

La Présidence de la société SAGIM est assurée par Michel RENARD, représentant d'Action Logement Immobilier, et la Direction Générale par Stéphane AULERT.

L'organigramme de la société SAGIM



La SAGIM compte 92,93 salariés ETP (95,37 ETP en 2019) dont 28,40 personnels de ménage et gardiens. L'organisme a effectué 14 recrutements au cours de l'année 2020.

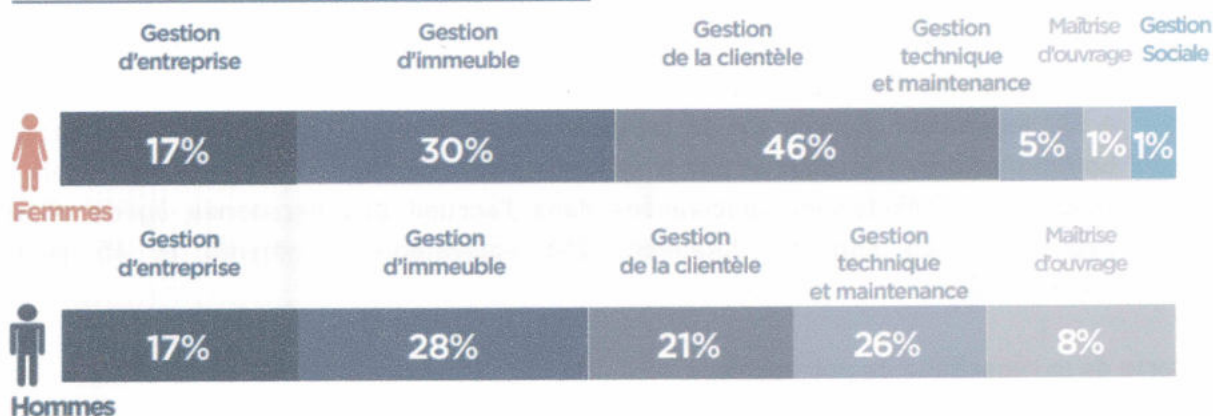
Pour une qualité de service accrue, la SAGIM a créé en 2019 un poste qui a pour objectif de réaliser une analyse détaillée de l'état de santé du patrimoine.

EN CHIFFRES

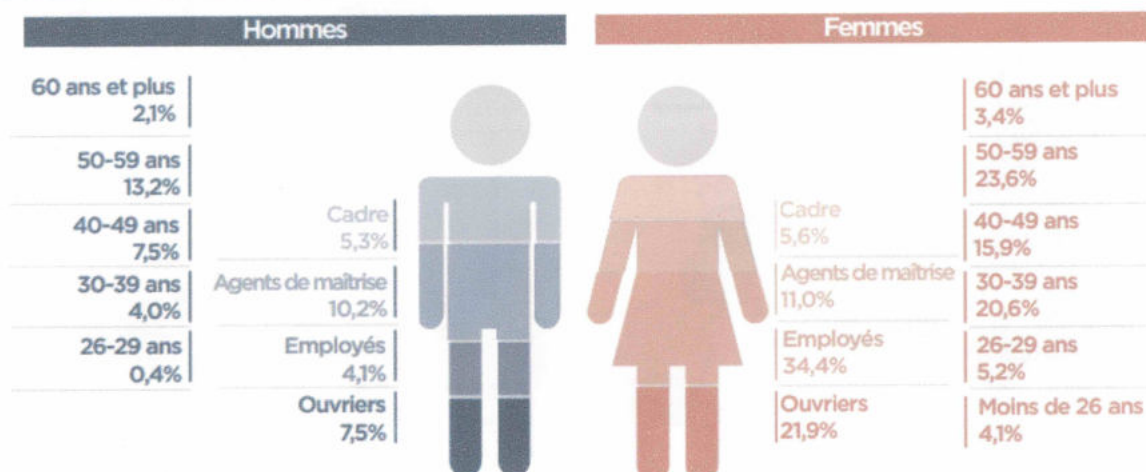


V. Ancienneté et âge moyen de l'effectif de la SAGIM :

EFFECTIF PAR CHAMPS D'ACTIVITÉ



EFFECTIF PAR STATUT



L'organisation territoriale la SAGIM:

La SAGIM est organisée autour de 4 agences de proximité :

- Une agence à Flers avec une antenne à La ferté Macé
- Une agence à Argentan avec une antenne à Lisieux
- Une agence et une antenne à Alençon
- Une agence à Mortagne au Perche avec une antenne à L'Aigle.

Argentan - 39bis rue de la République
☎ 02 33 67 09 39
argentan@logis-familial.fr
argentan@sagim.net

Catherine RUILIER
Agence Argentan

Flers - 11 place du Général Leclerc
☎ 02 33 67 09 39
flers@logis-familial.fr
flers@sagim.net

Nadège ANQUETIL
Agence Flers

Alençon - 2 rue Blaise Pascal
☎ 02.33.82.29.70
alencon@logis-familial.fr
alencon@sagim.net

Laurent DUBOIS
Agence Alençon

Mortagne - 15 rue Montcacune
☎ 02.33.25.07.48
mortagne@logis-familial.fr
mortagne@sagim.net

Karine BOUVET
Agence Mortagne

VI. La politique qualité de la SAGIM s'appuie sur des valeurs communes qui font la différence :

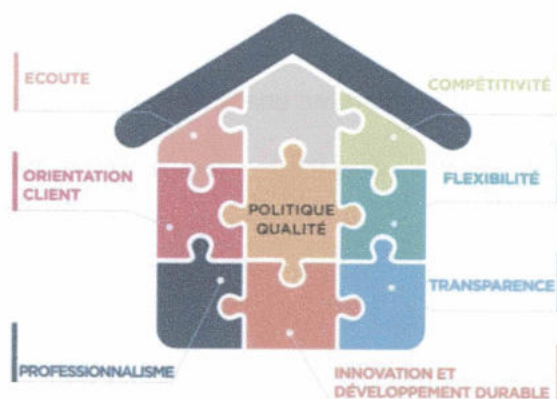
S'inscrire dans une démarche permanente d'amélioration et faire de la qualité « l'affaire de tous »

La qualité du service rendu aux locataires de la SAGIM est au cœur des préoccupations de l'organisme. Tout est mis en œuvre afin que les locataires soient accompagnés dans les meilleures conditions par des équipes compétentes, dès leur demande de logement.

La SAGIM s'est engagée dans une démarche de progrès basée sur la satisfaction de ses clients et la performance globale de l'entreprise.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

La Politique Qualité de la SAGIM s'inscrit dans une démarche organisationnelle, associant la direction et le personnel, visant à fédérer autour d'un projet commun et à améliorer les processus des deux organismes.



Le système de management qualité (SMQ) a permis au projet d'entreprise « Elan 2014-2020 » de cadrer chacun des axes prioritaires en définissant des objectifs transversaux :

- **Les Clients => Garantir le bien-être de ses clients au quotidien**
 - Placer le client au centre des préoccupations
 - Accompagner les demandes de logement dans le respect des critères d'attribution
 - Intégrer le SMQ à tous les niveaux des processus de l'entreprise
 - Assurer une proximité avec les locataires.

- **Les Collaborateurs => Renforcer la compétitivité sur le marché**
 - Développer de façon permanente les compétences de son personnel
 - Fidéliser les équipes opérationnelles par la recherche du bien-être au travail
 - Évaluer les entreprises et salariés pour garantir le meilleur niveau de service
 - Améliorer la communication interne et externe.

La SAGIM a décidé de faire labelliser son engagement de services sous certification **Afnor**, visant la qualité de ses prestations auprès des institutionnels et des locataires : Il sera réalisé fin 2021 un **audit de certification QUALIBAIL III**, référence nationale de la qualité de service en gestion locative sous 6 engagements de services certifiés :

- **Orientation à chaque étape de la demande de logement**
- **Faciliter l'emménagement, agir pour le confort et la sécurité du locataire**
- **Assurer le bon déroulement de la location**
- **Traiter toutes les demandes d'intervention technique**
- **Informar, évaluer les interventions effectuées dans les logements et les immeubles**
- **Accompagner les locataires dans leur parcours résidentiel**

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

VII. La politique RSE de l'entreprise :

Dans cette démarche de mise en pratique du développement durable, l'entreprise cherche à avoir un **impact positif sur la société**, à **respecter l'environnement** tout en étant **économiquement viable**. Un équilibre que la SAGIM s'efforce de construire avec l'aide de toutes les **parties prenantes**, c'est-à-dire des collaborateurs, des locataires, des fournisseurs, des actionnaires ou des acteurs locaux.

En voici quelques exemples :

- Embauches, pendant les congés scolaires, de jeunes des quartiers de Courteille et de Perseigne en lien avec la Régie de Quartier et engagement, dans leurs marchés de construction ou de réhabilitation, de l'embauche de personnes en insertion professionnelle,
- Construction de logements BBC et sous label « E+C- », voire autonome en énergie et utilisation de matériaux plus durables avec des circuits courts et mise en place du recyclage,
- Mise en place de produits d'entretien « éco label » en cours,
- Tri des déchets dans les sièges, les agences et les antennes,
- Amélioration des conditions de travail des personnels de ménage,
- Code de conduite anti-fraude/anti-corruption du Groupe Action Logement,
- Formation à la déontologie du Groupe Action Logement.

La **SAGIM** souhaitant vivement continuer cette démarche est en test ou cours d'étude de :

- Containers de recyclage des masques jetables ou de gobelets
- Recyclage des matériels d'écriture usagés au profit de la recherche sur les neurofibromatoses (maladie génétique qui touche le système nerveux)
- Récupération des bouchons en plastique, en lien avec l'association « Les bouchons d'amour » pour aider à financer un chien pour les personnes souffrant de handicap.

Partie 3 – Politique poursuivie par l'organisme

I. Etat des lieux

II.1. Description du parc

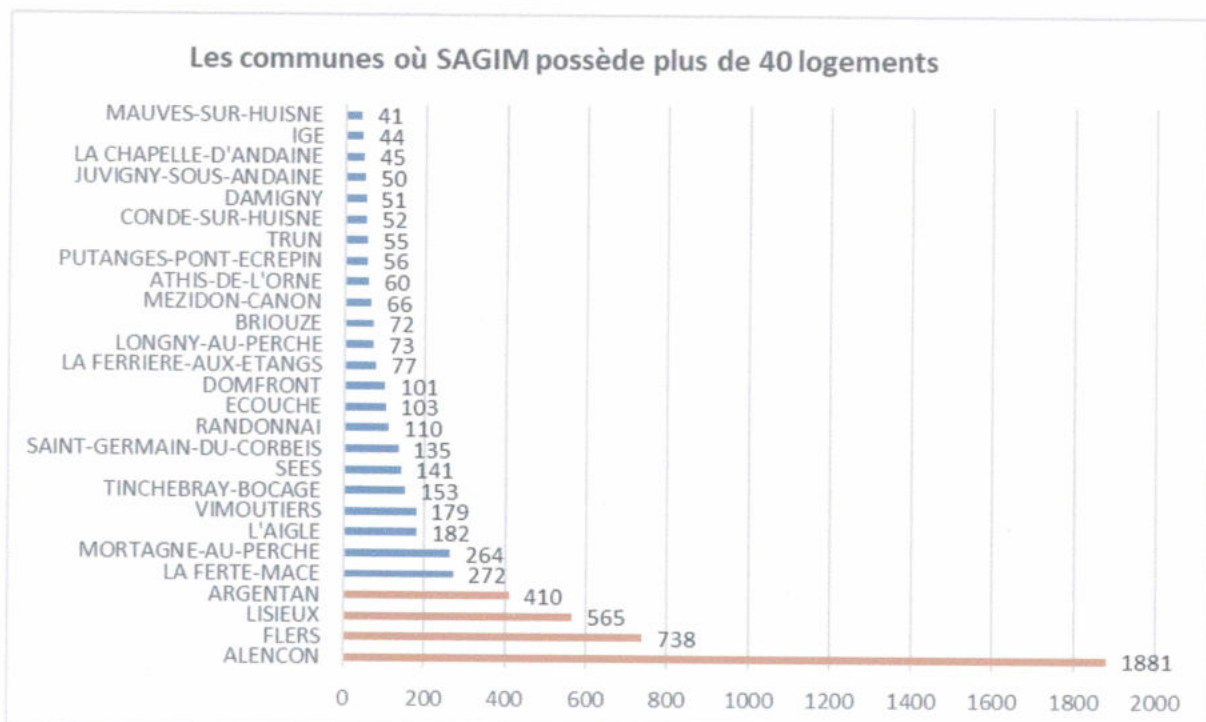
- Périmètre / implantations territoriales au 1^{er} janvier 2020 :

Implantation par département	Nombre de communes	Nombre de logements
L'Orne (61)	63 communes	5991
Calvados (14)	2 communes	631
Sarthe (72)	1 commune	20
3 départements	66 communes	6642 logements

Le patrimoine de la SAGIM se compose de 6 642 logements très majoritairement implantés dans l'Orne, dans 63 communes mais il est aussi présent dans le Calvados sur 2 communes (Lisieux et Mezidon-Canon) et dans 1 commune de la Sarthe (Arconnay).

Plus de la moitié du parc (54%) se situe sur 4 communes :

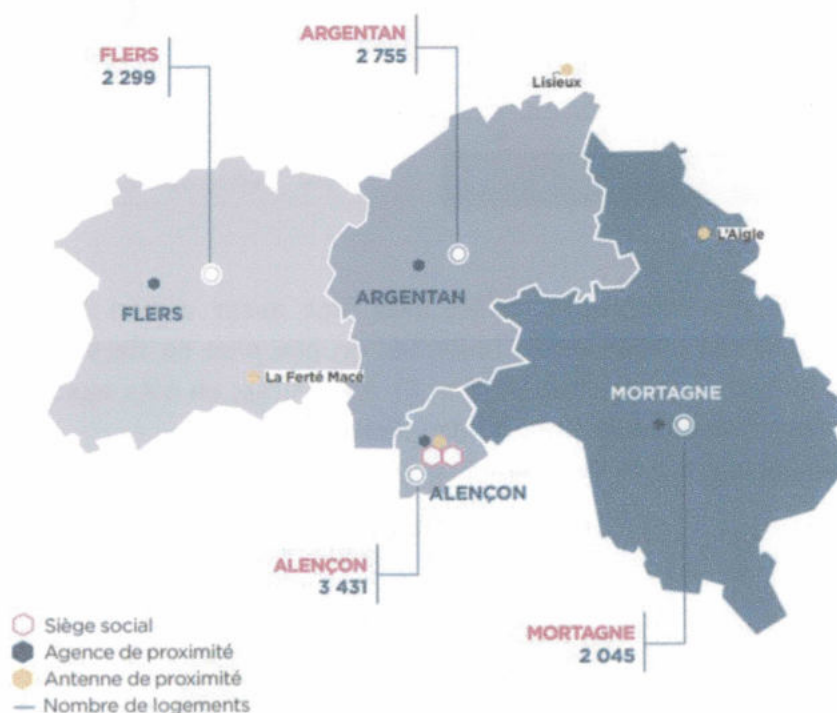
- Alençon, 1881 logements (28%)
- Flers, 738 logements (11%)
- Lisieux, 565 logements (9%)
- Argentan, 410 logements (6%)



Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Le patrimoine SAGIM est réparti sur 16 EPCI. Plus des 2/3 du parc (70%) est implanté sur 4 EPCI : la communauté urbaine d'Alençon avec 2 132 logements, la communauté d'agglomération de Flers avec 1 285 logements, la communauté d'agglomération de Lisieux Normandie avec 631 logements et la communauté d'agglomération d'Argentan Intercom avec 582 logements.

EPCI	Nombre de logements	Pourcentage
CU d'Alençon	2 132	32%
CA Flers Agglo	1 285	19%
CA Lisieux Normandie	631	10%
CC Argentan Intercom	582	9%
CC du Pays de Mortagne Au Perche	312	5%
CC des Vallées d'Auge et du Merlerault	305	5%
CC Domfront Tinchebray Interco	286	4%
CC des Pays de l'Aigle	271	4%
CC Andaine - Passais	185	3%
CC des Hauts du Perche	183	3%
CC des Sources de l'Orne	155	2%
CC des Collines du Perche Normand	109	2%
CC Cœur du Perche	83	1%
CC de la Vallée de la Haute Sarthe	64	1%
CC du Val d'Orne	56	1%
CC du Pays Fertois et du Bocage Carrougien	3	0%

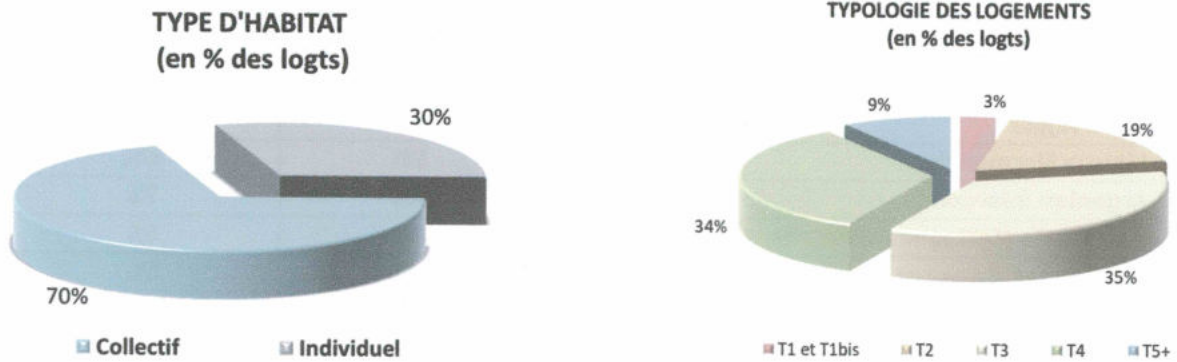


TYPLOGIE	T1	T2	T3	T4	T5	T6
Nombre logements en %	2,89	18,80	35,23	33,85	8,63	0,60

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

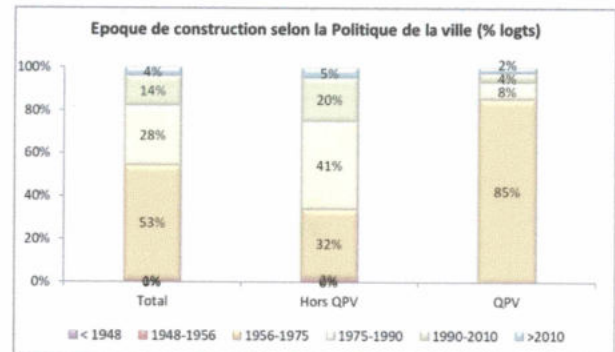
Répartition du patrimoine par type d'habitat et de typologie :

Plus des 2/3 du parc (70%) se compose de logements collectifs mais la SAGIM gère également 1 971 logements individuels. Le parc se compose majoritairement de T3 et T4 (69% du parc). Les petites typologies, T1 et T2 représentent seulement 22% du parc.



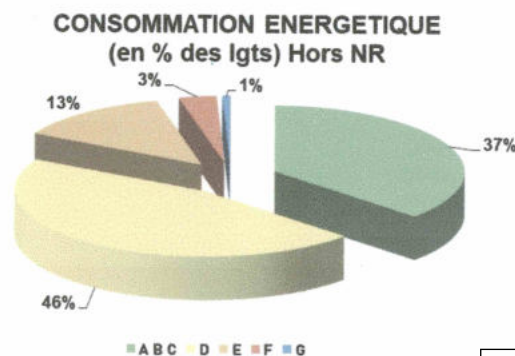
Le parc de la SAGIM est plutôt ancien dans l'ensemble. En effet, plus de la moitié du parc (54%) a été construite avant 1975, c'est-à-dire pendant la période des grands ensembles et 28% entre 1975 et 1990. Toutefois, 18% du patrimoine a été construit après 1990, dont 4% après 2010 témoignant d'une activité modérée de construction récente.

PERIODE DE CONSTRUCTION	Total	Hors QPV	QPV
< 1948	19	19	0
1948-1956	66	66	0
1956-1975	3 537	1 283	2 254
1975-1990	1 848	1 640	208
1990-2010	923	808	115
>2010	249	186	63
TOTAL	6 642	4 002	2 640



Le classement DPE des résidences reflète bien l'âge assez ancien du parc. Près de la moitié du parc (46%) est classé en D. Toutefois, un peu plus du tiers des logements est classé dans les meilleures étiquettes (A, B et C). A l'inverse, on note aussi que 17% du parc présente des enjeux énergétiques importants (classés E, F et G).

Il est précisé que les logements de classe E, sont majoritairement individuels électriques.



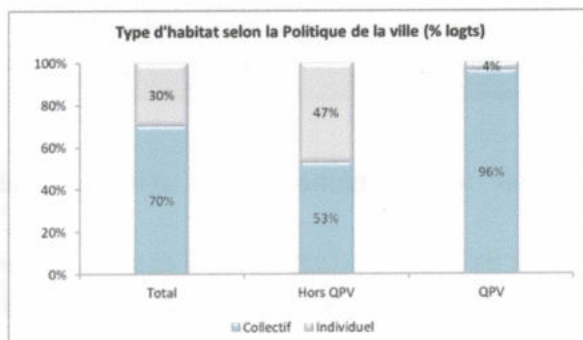
Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Les spécificités du patrimoine en Quartier Prioritaire de la Ville :

40% du parc (2 640 logements) est situé dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) des communes d'Alençon, Argentan, Flers, L'Aigle et Lisieux.

POLITIQUE DE LA VILLE	Nb résidences	Nb logts	% logts
HORS QPV	273	4 002	60%
QPV	48	2 640	40%
TOTAL	321	6 642	100%

Assez logiquement, le parc en QPV est nettement plus collectif (96% contre 53% hors QPV) et plus ancien (voir graphique ci-dessus). Les constructions récentes (30 dernières années) se situent majoritairement hors QPV (25% contre 7% en QPV). Le vieillissement du parc se constate principalement au sein des QPV où 85% des logements ont été construits avant 1975. En effet, les QPV sont marqués par les collectifs construits dans la période des grands ensembles (1956-1975) avec une forte orientation vers l'accueil de familles.



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

Rappel de la méthodologie :

« Chaque convention d'utilité sociale s'appuie sur le plan stratégique patrimonial et doit comporter en premier lieu un classement des immeubles ou ensembles immobiliers détenus par l'organisme.

Celui-ci est établi en fonction du service rendu aux locataires, de la qualité de la construction et des prestations techniques et enfin de la localisation et l'environnement de l'immeuble. »

La première étape de la Convention d'Utilité Sociale commence par conséquent par un classement du patrimoine selon des critères objectifs et pérennes et intègrent :

- La qualité urbaine,
- La conception du produit,
- La qualité de l'état du produit.

<i>Axe qualité urbaine</i>
Qualité de l'accessibilité du quartier
L'offre de services publics de proximité
L'offre commerciale de proximité
La qualité de l'environnement du quartier
Formes urbaines du quartier
Image du quartier et tranquillité sociale
<i>Axe conception</i>
Les abords et espaces extérieurs
La conception du bâti
Les parties communes
Les équipements techniques
Qualité énergétique
Les logements
<i>Etat du produit</i>
Les espaces extérieurs
Le bâti
Les parties communes
Les équipements techniques collectifs
Plomberie
Equipements électriques
Chauffage
Conception des logements

Chaque famille se définit par une combinaison de critères objectifs, indiscutables et mesurables.

La SAGIM a procédé au travail de cotation d'attractivité dans le cadre de son PSP 2021-2030. Chaque axe a été coté de 1 à 10 (1 étant la note la moins favorable et 10 la note la plus favorable). La note moyenne des deux axes permet de classer le patrimoine selon les familles suivantes :

CSR	Borne
A	> = 8,5
B	> = 8,5 et < 7
C	> = 7 et < 5,5
D	> = 5,5 et < 4
E	< 4

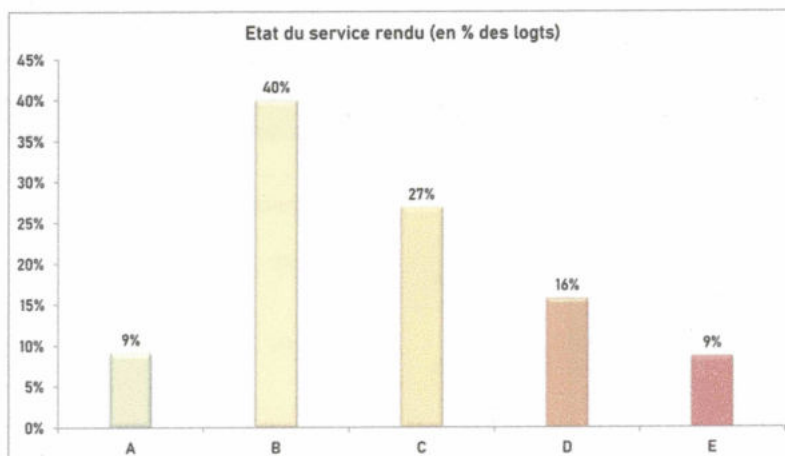
Résultats globaux :

Dans l'ensemble, la SAGIM bénéficie d'un relativement bon état du service rendu sur l'ensemble de son parc :

- 49% du parc se situe dans les segments les plus attractifs A et B (dont 9% en A)
- 27% du parc est dans le segment C
- En revanche, une vigilance est à opérer puisque un quart du parc est situé sur les segments D (16%) et E (9%).

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

ETAT DU SERVICE RENDU	Nb résid	Nb logts	% logts
A	44	580	9%
B	104	2 567	40%
C	108	1 722	27%
D	41	1 007	16%
E	11	553	9%

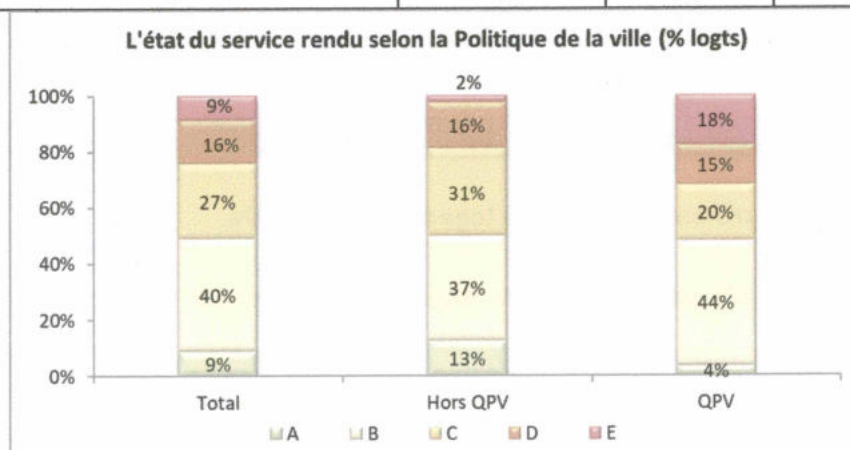


Résultats selon la politique de la ville :

L'état du service rendu est plus dégradé sur le périmètre QPV, bien que l'on compte presque la moitié du parc sur les segments A et B. Ainsi, le parc en QPV compte 33% de logements cotés D et E, alors qu'ils ne sont que 18% sur le périmètre hors QPV.

Si le parc en QPV regroupe la quasi-totalité des logements cotés E, la part de logements cotés A et B est relativement similaire entre le parc hors QPV (50%) et en QPV (48%).

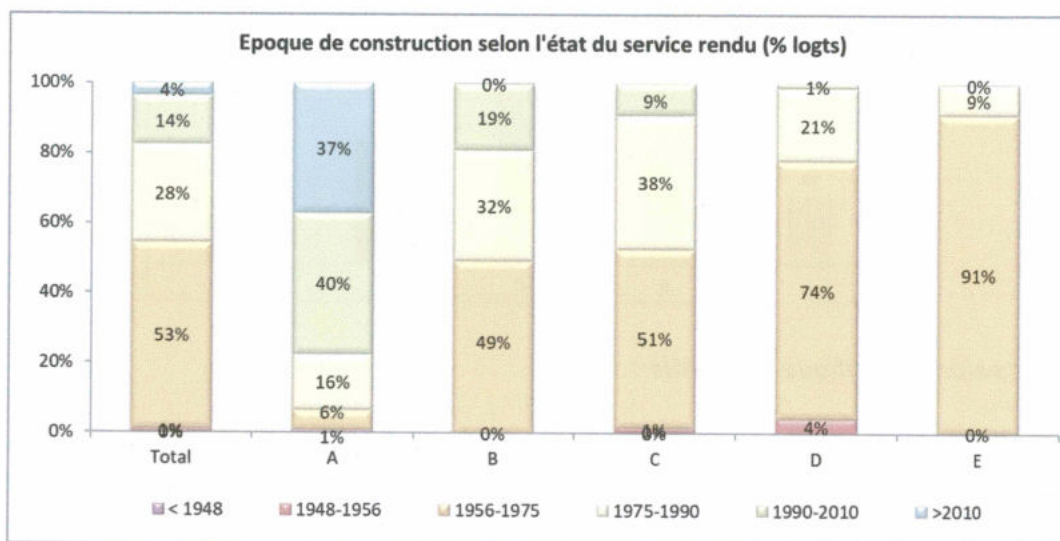
ETAT DU SERVICE RENDU	Total	Hors QPV	QPV
A	9%	13%	4%
B	40%	37%	44%
C	27%	31%	20%
D	16%	16%	15%
E	9%	2%	18%



Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Etat du service rendu et époque de construction :

PERIODE DE CONSTRUCTION	Total	A	B	C	D	E
< 1948	19	5	1	7	0	2
1948-1956	66	0	0	23	43	0
1956-1975	3537	34	1 263	877	741	502
1975-1990	1848	92	813	659	210	48
1990-2010	923	234	481	156	13	1
>2010	249	215	9	0	0	0
TOTAL	6 429	580	2 567	1 722	1 007	553



Le patrimoine ancien est surreprésenté dans les gammes les moins attractives :

- 50% du patrimoine du segment C (et plus de 78% sur les D et E) a été construit avant 1975 alors que le patrimoine de cette époque représente 7% du segment A.
- A l'inverse, le patrimoine ayant moins de 10 ans se répartit quasi exclusivement sur les meilleures segments (A et B) : 77% du patrimoine noté A a été construit après 1990.

Etat du service rendu et type d'habitat

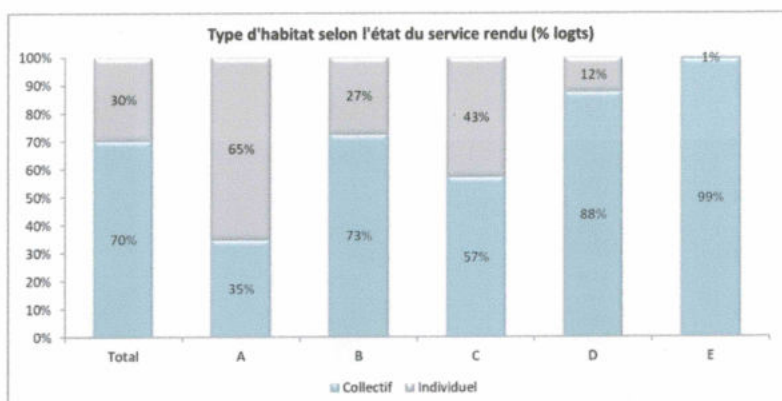
TYPE D'HABITAT	NR	Total	A	B	C	D	E
Collectif	182	4 669	203	1 863	987	884	550
Individuel	31	1 973	377	704	735	123	3
TOTAL	213	6 429	580	2 567	1 722	1 007	553

Pour rappel, 70% du parc est composé de logements collectifs.

Les logements collectifs sont nettement plus représentés sur les segments B (73%), D (88%) et E (99%).

A contrario, 65% des logements sont individuels sur le segment A et 43% sur le segment C.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

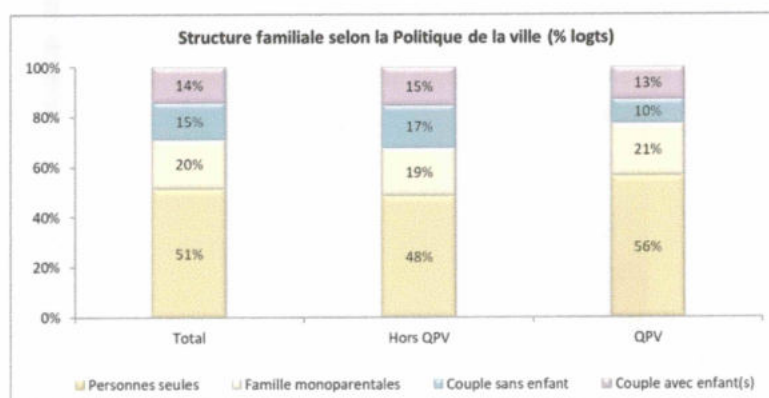


II.3. Etat de l'occupation sociale

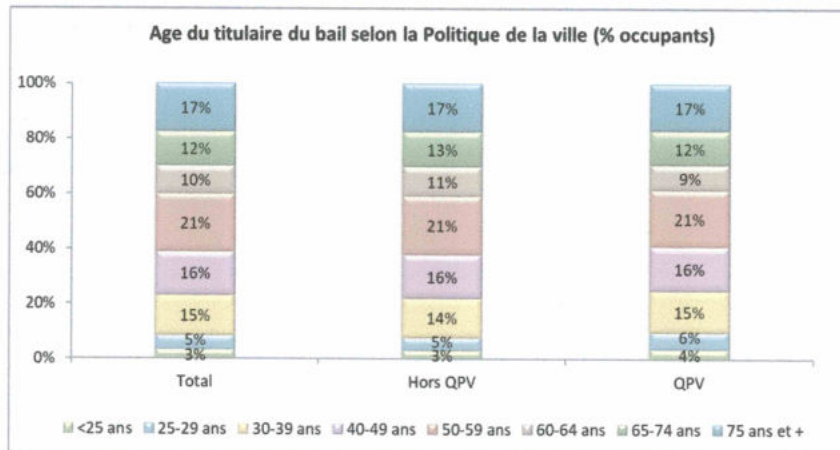
L'occupation sociale actuelle : stock

Des locataires vieillissants et une sur-représentation des personnes seules en QPV

- Si 51% des ménages sont composés de personnes seules sur l'ensemble du parc, ils sont 56% en QPV. Les familles monoparentales représentent 20% et les couples sans enfant représentent 15% pour le parc total mais seulement 10% en QPV. On ne note pas de différences notables hors QPV et QPV pour les familles monoparentales et les couples avec enfants.



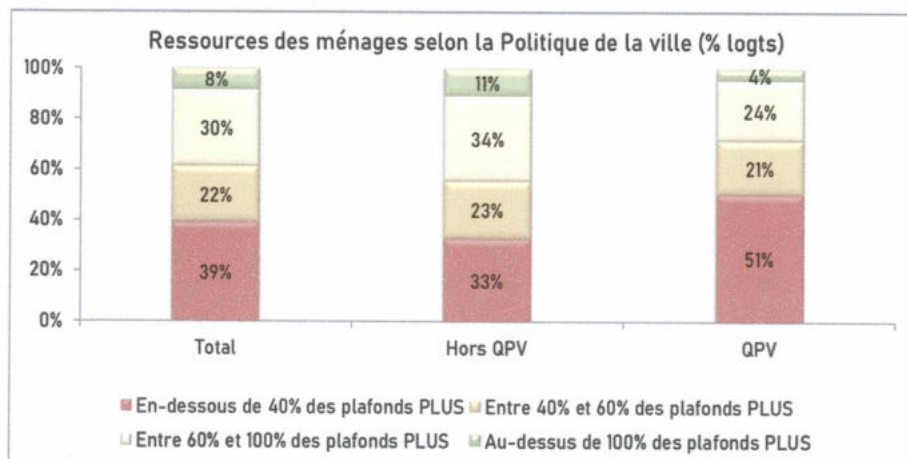
- Une mixité intergénérationnelle est constatée bien que la population soit vieillissante. En effet, 39% des titulaires du bail ont moins de 50 ans, dont 9% ont moins de 30 ans et 40% ont plus de 60 ans, dont 17% ont plus de 75 ans. Toutefois, 21% des titulaires du bail ont entre 50 et 59 ans et représentent le même poids au sein du parc en QPV que hors QPV. On ne note pas de différences notables entre le parc en QPV et hors QPV concernant l'âge des locataires.



Situation économique des ménages

⇒ Une part importante de ménages aux faibles ressources

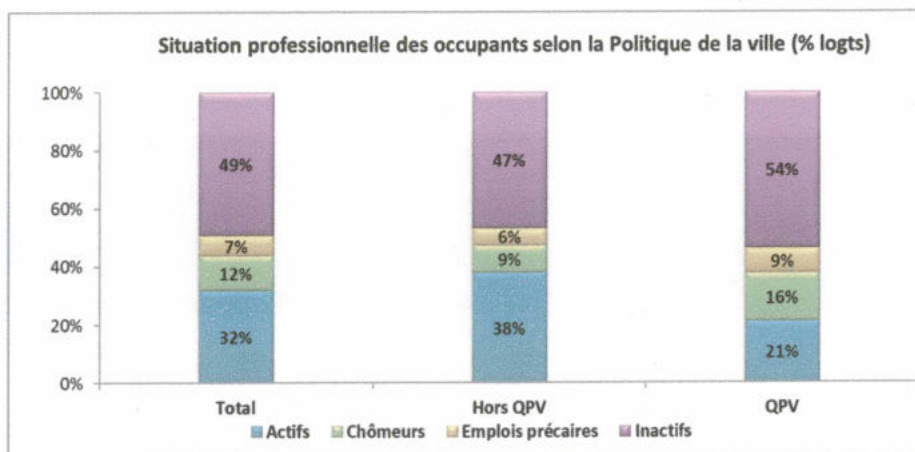
- En lien avec une population vieillissante les inactifs (retraités, étudiants, personnes en situation de handicap) représentent quasiment la moitié des ménages (49%). A l'inverse, un tiers des occupants ont un emploi.
- L'analyse des revenus montre une part importante de familles aux ressources faibles. Ainsi, 61% des ménages ont des ressources inférieures à 60% des plafonds PLUS, dont 39% ont des revenus inférieurs à 40% du plafond PLUS.



⇒ Des fragilités économiques plus fortes en QPV

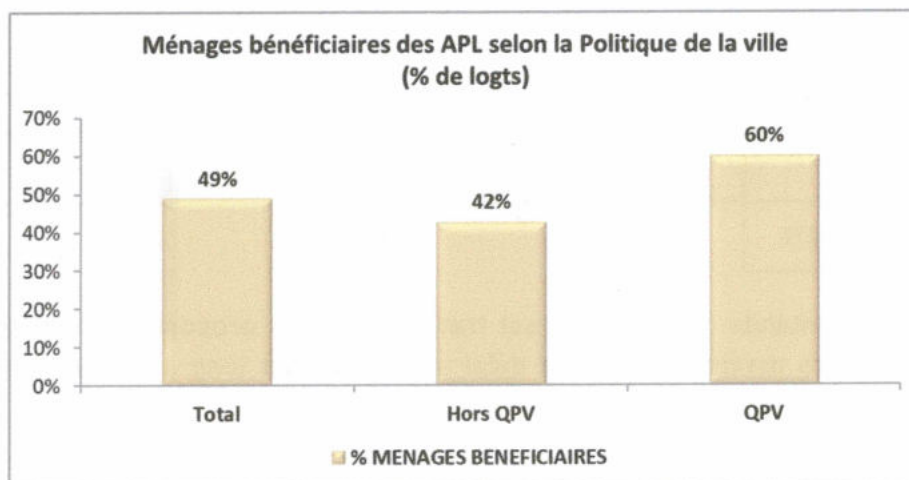
- En QPV, les inactifs sont majoritaires (54% contre 47% hors QPV) et les actifs ne représentent plus que 21% des ménages. Les chômeurs sont sur-représentés en QPV, 16% des ménages contre 9% hors QPV.
- Les ménages dont les ressources sont inférieures à 40% du plafond PLUS représentent 51% de l'ensemble des ménages. (18 points de plus qu'hors QPV).

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021



L'analyse des bénéficiaires des APL confirme cette tendance :

Si 42% des ménages hors QPV bénéficient des APL, ils sont 60% à en bénéficier en QPV.



II.3.1. Les caractéristiques sociales sur le flux

La demande :

Les deux ESH (SAGIM et LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE), l'OPH Orne Habitat et très ponctuellement la SEMINOR (présente sur la commune de L'Aigle) se partagent et répondent aux besoins de logements exprimés dans l'ORNE.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Les demandes de logements sociaux, dans l'Orne et dans le Calvados, sont orientées principalement comme suit :

ORNE	Nbre demandeurs	Répartition demandeurs (%)	1er Choix des demandeurs (%)	Typologie recherché	Typologie recherchée	Revenus/plafond de ressources	2020 Plafond 1er Quartile mois/UC
EPCI CU ALENCON	1 936	35%	90	T3	T2	71% de 0 à 40%	599 €
EPCI ARGENTAN INTERCOM	967	17,5%	79	T3	T2	62% de 0 à 40%	606 €
EPCI FLERS AGGLO	1 105	20%	80	T3	T2	68% de 0 à 40%	612 €
EPCI PAYS L'AIGLE	685	12,4%	77	T2	T3	70% de 0 à 40%	573 €
TOTAL	5 518						
CALVADOS							
EPCI LISIEUX NDIE	2 209	9,49%	77	T3	T2	60% de 0 à 40%	650 €
TOTAL	23 277						

En général, une demande de logement est traduite par une proposition d'attribution dans l'Orne sous 90 jours maximum avec un délai anormalement long après 18 mois d'attente (selon disponibilité et tension locative)

Si le marché de la CU d'Alençon est en équilibre (entre l'offre locative et la demande de logements), tous les autres territoires de l'Orne connaissent une tension négative. Ce phénomène est accentué par les départs des jeunes hors du territoire, en parallèle du constat d'une pyramide des âges très vieillissante.

Bilan des attributions du patrimoine de l'Orne et du Calvados en 2020

En 2020, parmi les nouveaux entrants, la SAGIM a recensé 10 types de demandeurs de logements. Il s'agit principalement de personnes étant dépourvues de logements (25% dans l'Orne et 27% dans le Calvados) mais aussi de personnes ayant des motifs familiaux ou personnels (20% dans l'Orne et 26% dans le Calvados).

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Orne : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par 1er motif de demande

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Absence de logement	2	60	74	36	9	181	13%	39%	28%	16%	16%	25%
Motifs familiaux ou personnels	3	19	54	51	15	142	20%	13%	20%	22%	27%	20%
Taille du logement inadaptée	2	9	28	46	14	99	13%	6%	10%	20%	25%	14%
Motifs professionnels	1	12	23	16	2	54	7%	8%	9%	7%	4%	8%
Autres motifs	3	14	14	19	2	52	20%	9%	5%	8%	4%	7%
Logement trop cher	2	9	20	14	3	48	13%	6%	7%	6%	5%	7%
Environnement	0	6	18	16	7	47		4%	7%	7%	13%	7%
Perte du logement	1	6	19	18	1	45	7%	4%	7%	8%	2%	6%
Raisons de santé - handicap	0	14	15	10	3	42		9%	6%	4%	5%	6%
Qualité du logement	1	3	2	2	0	8	7%	2%	1%	1%		1%
Renouvellement urbain	0	0	0	0	0	0						0%
Total	15	152	267	228	56	718	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Calvados : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par 1er motif de demande

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Absence de logement	5	0	6	8	0	19	83%		26%	28%		27%
Taille du logement inadaptée	0	0	4	8	6	18			17%	28%	75%	26%
Motifs familiaux ou personnels	0	1	3	5	1	10		25%	13%	17%	13%	14%
Motifs professionnels	0	0	2	2	1	5			9%	7%	13%	7%
Autres motifs	0	0	2	2	0	4			9%	7%		6%
Raisons de santé - handicap	0	1	1	2	0	4		25%	4%	7%		6%
Environnement	1	0	2	1	0	4	17%		9%	3%		6%
Logement trop cher	0	2	0	0	0	2		50%				3%
Perte du logement	0	0	2	0	0	2			9%			3%
Renouvellement urbain	0	0	0	1	0	1				3%		1%
Qualité du logement	0	0	1	0	0	1			4%			1%
Total	6	4	23	29	8	70	100%	100%	100%	100%	100%	100%

788 ménages ont donc intégré un logement dont 718 sur le patrimoine situé dans l'Orne et 70 dans le Calvados.

Orne						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Proposition de logement	27	274	385	353	75	1 114
Refus demandeur	10	75	84	94	12	275
Entrée dans les lieux	15	152	267	228	56	718
<i>Taux de refus</i>	37%	27%	22%	27%	16%	25%

Calvados						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Proposition de logement	9	5	40	44	12	110
Refus demandeur	1	1	11	10	0	23
Entrée dans les lieux	6	4	23	29	8	70
<i>Taux de refus</i>	11%	20%	28%	23%	0%	21%

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

On note que la majeure partie des nouveaux entrants concernent des T3 et T4 en 2020. En effet, ils représentent 69% des attributions dans l'Orne et 74% dans le Calvados. Toutefois, il s'agit aussi de la majeure partie des refus de la part des candidats.

Orne						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Proposition de logement	2%	25%	35%	32%	7%	100%
Refus demandeur	4%	27%	31%	34%	4%	100%
Entrée dans les lieux	2%	21%	37%	32%	8%	100%

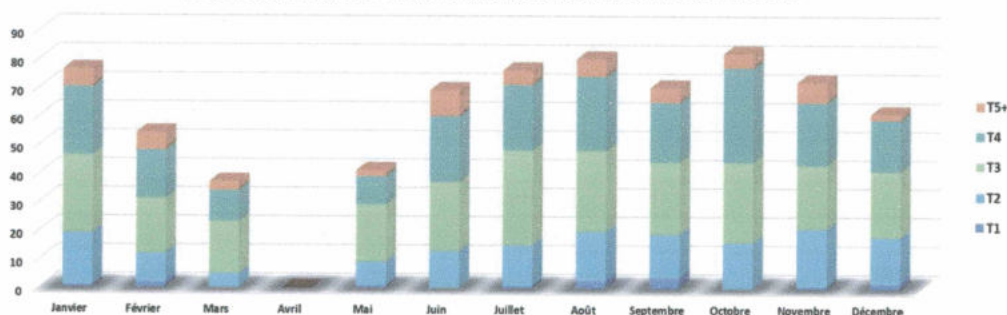
Calvados						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Proposition de logement	8%	5%	36%	40%	11%	100%
Refus demandeur	4%	4%	48%	43%	0%	100%
Entrée dans les lieux	9%	6%	33%	41%	11%	100%

La saisonnalité de l'entrée dans les lieux intervient surtout au cours du second semestre mais plus particulièrement en octobre. A noter, le faible nombre de logements attribués entre mars et mai en raison de la crise sanitaire de 2020.

ORNE : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par situation de logement initiale

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Locataire HLM	1	29	69	80	28	207	7%	19%	26%	35%	50%	29%
Locataire parc privé	6	32	73	74	16	201	40%	21%	27%	32%	29%	28%
Hébergé chez un tiers	4	57	77	43	6	187	27%	38%	29%	19%	11%	26%
Structure hébergement	1	26	25	9	3	64	7%	17%	9%	4%	5%	9%
Propriétaire occupant	3	6	16	21	3	49	20%	4%	6%	9%	5%	7%
Sans logement	0	1	4	1	0	6		1%	1%	0%		1%
Logement de fonction	0	1	3	0	0	4		1%	1%			1%
Total	15	152	267	228	56	718	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Evolution du nombre d'entrées dans les lieux au cours de l'année 2020

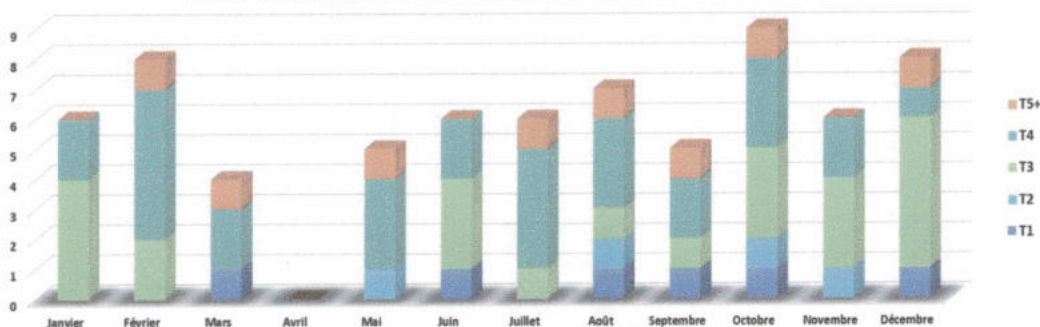


Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

CALVADOS : Nbre d'entrées dans les lieux par typologie et par situation de logement initiale

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Locataire HLM	0	0	7	11	6	24			30%	38%	75%	34%
Locataire parc privé	1	3	7	6	1	18	17%	75%	30%	21%	13%	26%
Hébergé chez un tiers	0	1	6	7	0	14		25%	26%	24%		20%
Structure hébergement	5	0	1	2	0	8	83%		4%	7%		11%
Sans logement	0	0	0	1	1	2				3%	13%	3%
Logement de fonction	0	0	1	1	0	2			4%	3%		3%
Propriétaire occupant	0	0	1	1	0	2			4%	3%		3%
Total	6	4	23	29	8	70	100%	100%	100%	100%	100%	100%

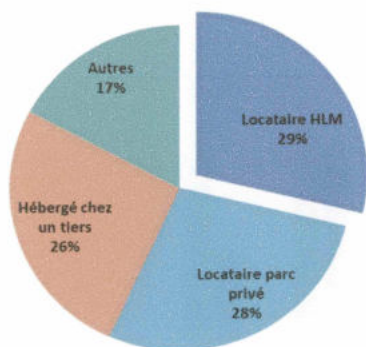
Evolution du nombre d'entrées dans les lieux au cours de l'année 2020



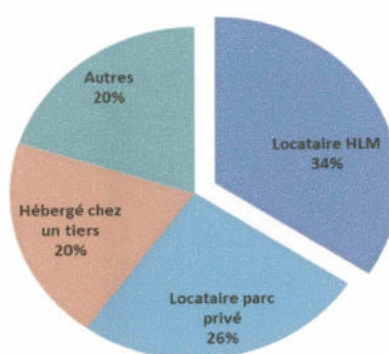
NOTA

Les attributions concernent surtout des ménages occupant déjà un logement (social ou privé) avant leur entrée dans les lieux. En effet, ils représentent environ 60% dans l'Orne et le Calvados. A noter, une part importante de nouveaux entrants étaient hébergés préalablement chez un tiers : ils représentent 26% dans l'Orne et 20% dans le Calvados.

Orne
Statut d'occupation avant l'attribution

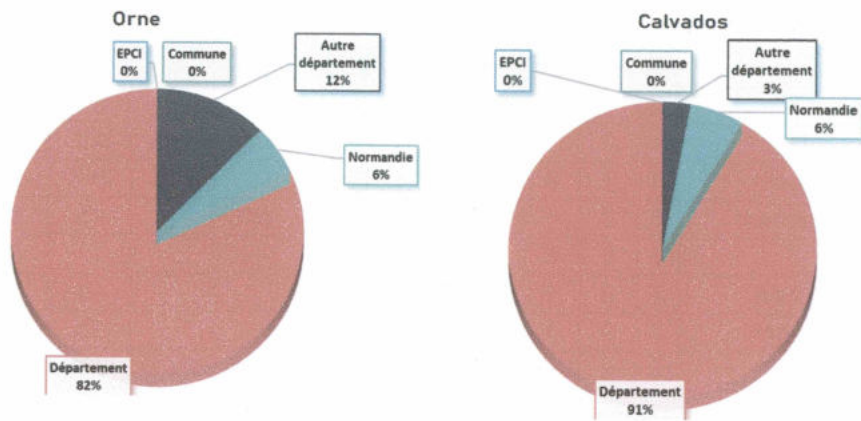


Calvados
Statut d'occupation avant l'attribution

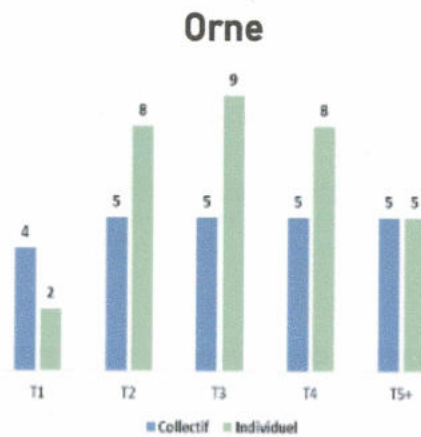


La très grande majorité des logements est attribuée à des candidats qui sont originaires du département : 91% pour l'Orne et 82% pour le Calvados.

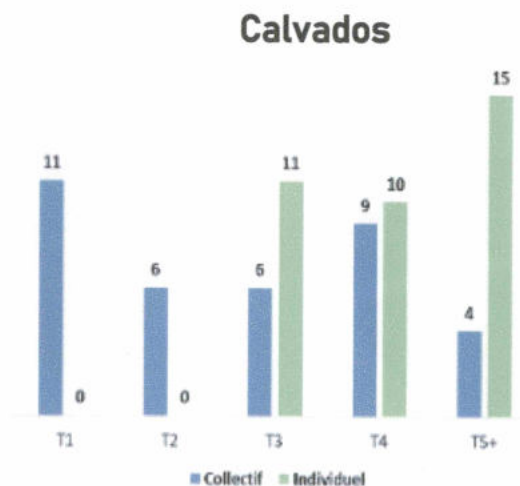
Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021



⇒ L'ancienneté de la demande au moment de l'entrée dans les lieux (en mois)



- Dans l'Orne, les demandes sont peu anciennes avant l'entrée dans les lieux. Elles vont de 2 mois pour un T1 en collectif jusqu'à 9 mois pour un logement T3 en individuel.



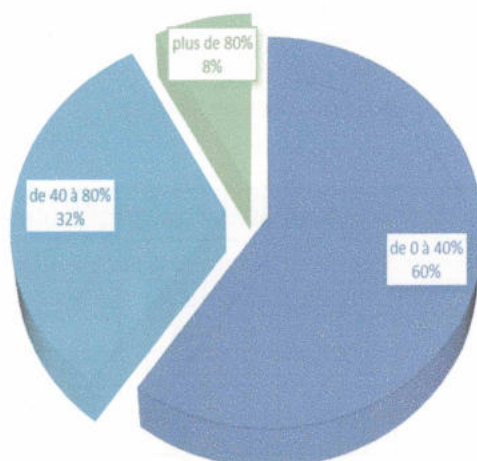
- Dans le Calvados, l'ancienneté de la demande peut atteindre jusqu'à 15 mois pour une maison de 5 pièces.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

⇒ **Caractéristiques socio-économiques des nouveaux ménages**

- 60% des nouveaux entrants dans l'Orne (jusqu'à 76% pour le Calvados) ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds PLUS, c'est 24 points de plus que dans l'ensemble du parc.

Niveau de revenus par rapport au plafond de ressources

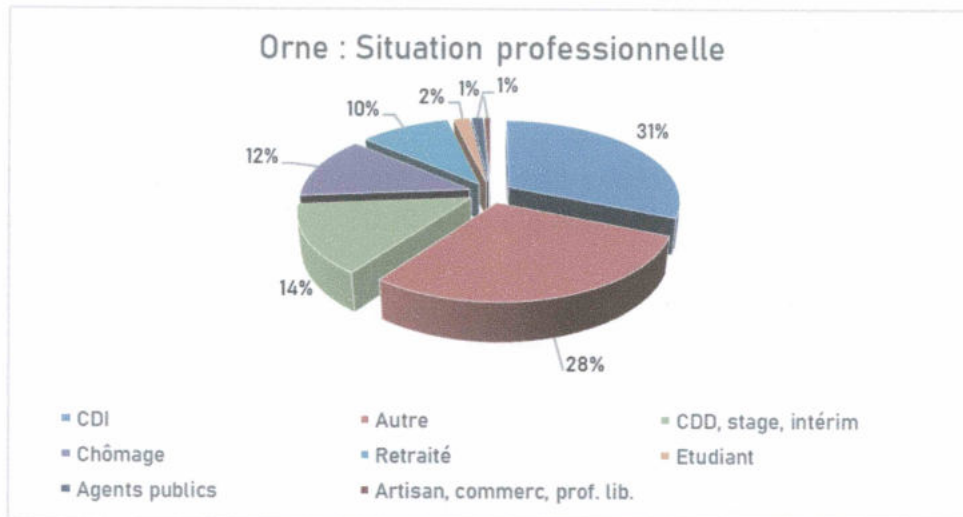


- A l'opposé des revenus des ménages, la plupart des nouveaux entrants sont des personnes ayant un emploi :
 - 45% pour l'Orne dont 31% en CDI et 14% en CDD, stage, intérim.
 - 56% pour le Calvados dont 37% en CDI et 19% en CDD, stage, intérim.

Orne : Revenus et Situation professionnelle						
Nombre d'entrées dans les lieux en cours par typologie et par situation professionnelle						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
CDI	2	33	73	95	17	220
Autre	4	50	70	59	21	204
CDD, stage, intérim	0	17	40	31	9	97
Chômage	2	15	35	27	9	88
Retraité	3	23	38	7	0	71
Etudiant	4	8	0	1	0	13
Apprentis	0	5	5	1	0	11
Agents publics	0	0	4	5	0	9
Artisan, commerce, prof. lib.	0	1	2	2	0	5
Total	15	152	267	228	56	718

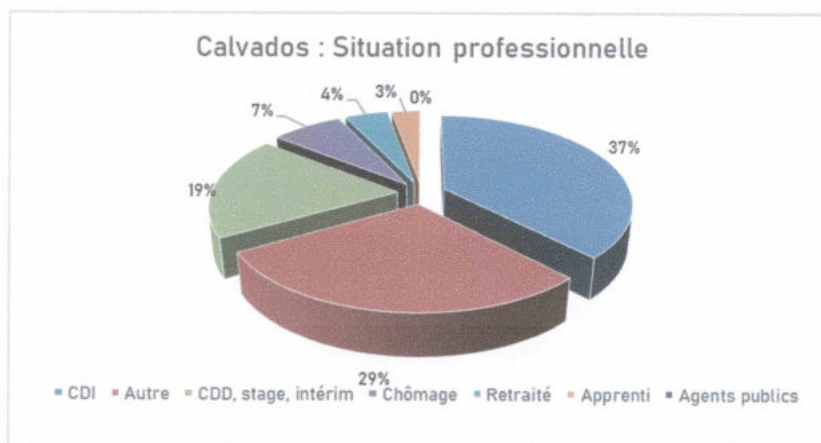
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
	13%	22%	27%	42%	30%	31%
	27%	33%	26%	26%	38%	28%
		11%	15%	14%	16%	14%
	13%	10%	13%	12%	16%	12%
	20%	15%	14%	3%		10%
	27%	5%		0%		2%
		3%	2%	0%		2%
			1%	2%		1%
			1%	1%	1%	1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021



Calvados : Revenus et Situation professionnelle						
Nombre d'entrées dans les lieux en cours par typologie et par situation professionnelle						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
CDI	0	3	7	12	4	26
Autre	2	1	5	12	0	20
CDD, stage, intérim	3	0	3	4	3	13
Chômage	0	0	3	1	1	5
Retraité	1	0	2	0	0	3
Apprenti	0	0	2	0	0	2
Artisan, commerce, prof. lib.	0	0	1	0	0	1
Total	6	4	23	29	8	70

	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
		75%	30%	41%	50%	37%
	33%	25%	22%	41%		29%
	50%		13%	14%	38%	19%
			13%	3%	13%	7%
	17%		9%			4%
			9%			3%
			4%			1%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%



- Les ménages avec enfants représentent 51% des attributions (81% pour le Calvados), soit 16 points de plus que dans l'ensemble du patrimoine.

Orne : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par composition du ménage						
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Ménage sans enfant	15	147	166	23	0	351
Ménage avec 1 ou 2 enfants	0	4	96	174	14	288
Ménage avec 3 enfants ou plus	0	1	5	31	42	79
Total	15	152	267	228	56	718

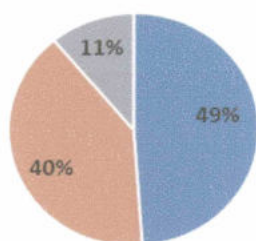
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
	100%	97%	62%	10%		49%
		3%	36%	76%	25%	40%
		1%	2%	14%	75%	11%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Calvados : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par composition du ménage

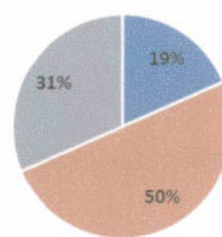
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Ménage sans enfant	6	4	3	0	0	13	100%	100%	13%			19%
Ménage avec 1 ou 2 enfants	0	0	20	15	0	35			87%	52%		50%
Ménage avec 3 enfants ou plus	0	0	0	14	8	22				48%	100%	31%
Total	6	4	23	29	8	70	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Attributions 2020 selon la composition familiale
Orne



- Ménage sans enfant
- Ménage avec 1 ou 2 enfants
- Ménage avec 3 enfants ou plus

Attribution en 2020 selon la composition familiale
Calvados



- Ménage sans enfant
- Ménage avec 1 ou 2 enfants
- Ménage avec 3 enfants ou plus

En lien avec la structure des ménages, les nouveaux entrants sont principalement des personnes situées dans la tranche d'âge 30 à 39 ans (24% pour les logements situés dans l'Orne et 46% dans ceux situés dans le Calvados

ORNE : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par tranche d'âge

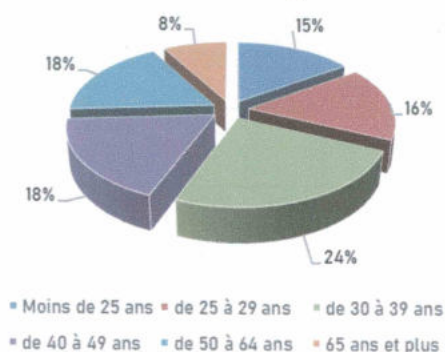
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Moins de 25 ans	6	31	46	27	0	110	40%	20%	17%	12%		15%
de 25 à 29 ans	0	27	38	42	10	117		18%	14%	18%	18%	16%
de 30 à 39 ans	1	28	49	69	27	174	7%	18%	18%	30%	48%	24%
de 40 à 49 ans	3	17	44	50	16	130	20%	11%	16%	22%	29%	18%
de 50 à 64 ans	3	29	57	35	3	127	20%	19%	21%	15%	5%	18%
65 ans et plus	2	20	33	5	0	60	13%	13%	12%	2%		8%
Total	15	152	267	228	56	718	100%	100%	100%	100%	100%	100%

CALVADOS : Nombre d'entrées dans les lieux par typologie et par tranche d'âge

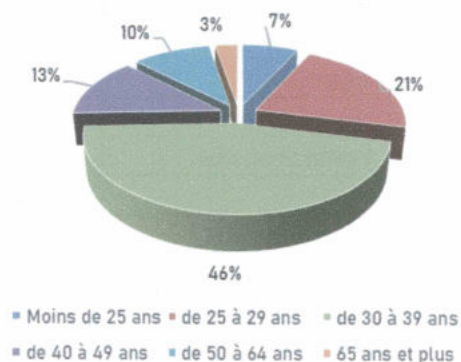
	T1	T2	T3	T4	T5+	Total	T1	T2	T3	T4	T5+	Total
Moins de 25 ans	0	1	3	1	0	5		25%	13%	3%		7%
de 25 à 29 ans	3	0	6	6	0	15	50%		26%	21%		21%
de 30 à 39 ans	2	0	8	15	7	32	33%		35%	52%	88%	46%
de 40 à 49 ans	0	1	1	6	1	9		25%	4%	21%	13%	13%
de 50 à 64 ans	0	2	4	1	0	7		50%	17%	3%		10%
65 ans et plus	1	0	1	0	0	2	17%		4%			3%
Total	6	4	23	29	8	70	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

ORNE : Nombre d'entrées dans les lieux par tranche d'âge



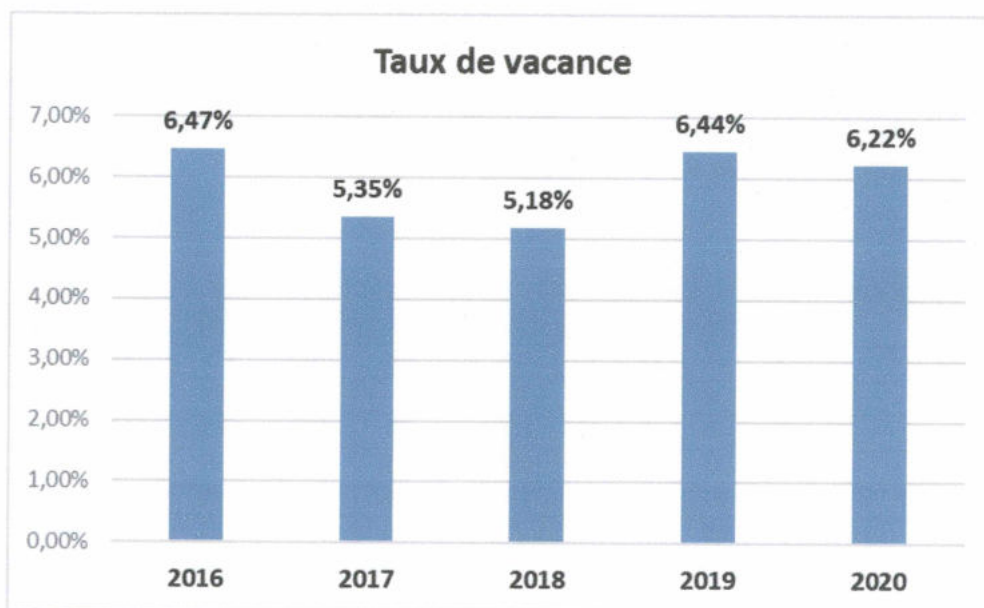
CALVADOS : Nombre d'entrées dans les lieux par tranche d'âge



II.3.2. Objectivation des indicateurs de gestion

La vacance

Evolution du taux de vacance

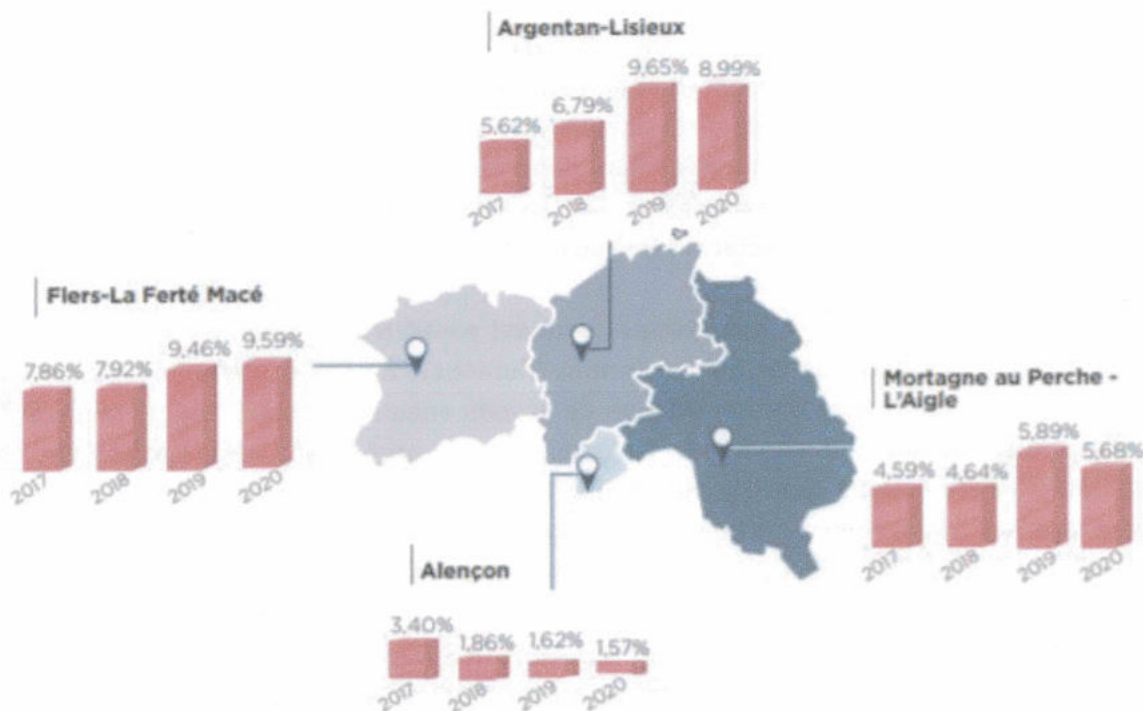


Après une hausse du taux de vacance entre 2018 et 2019 pour s'établir à 6,44%, celui-ci à diminué en 2020 pour s'établir à 6,22%.

On constate des disparités territoriales importantes dans les taux de vacance. En 2019 il était de 9,65% pour l'agence d'Argentan-Lisieux contre 1,62% pour l'agence d'Alençon.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

ÉVOLUTION DE LA VACANCE PAR AGENCE (SAGIM)



La lutte contre la vacance locative s'articule en application d'une politique commerciale :

- Maillage géographique des agences de gestion et commerciales de proximité localisées stratégiquement en centre-ville, relayées par des antennes pour couvrir le territoire,
- Présence assurée par des permanences locales soit en des lieux affectés (aux pieds des immeubles) ou au sein d'unité spécialisée en partenariat avec les collectivités locales (mairie, CCAS...),
- Présentation standardisée du relogement avec des travaux de remise en état des embellissements effectué par des entreprises ou par la délivrance de bons de fourniture et un nettoyage complet des lieux avant toute relocation,
- Actions commerciales généralisées (internet, le bon coin, Ouest France Immobilier, panneaux, bâches ...), ponctuelles (exposition, foire, marché, ...), démarchages en mairie, commerçants, club des RH pour organiser une présentation façon café-locataires...
- Certification recherchée en 2021 QUALIBAIL III pour affirmer la qualité de service rendu aux locataires usagers.

Toutes ces actions commerciales sont animées par la Direction Gestion Locative et Commerciale en une réunion mensuelle des Responsables d'Agence et une réunion plénière d'une journée avec tous les collaborateurs de la gestion locative.

Un budget annuel Gestion Locative (Budget Lutte Contre la Vacance) est alloué par le Conseil d'Administration pour permettre la réalisation personnalisée de travaux spécifiques sollicités par les candidats locataires à hauteur de 445 000 euros.

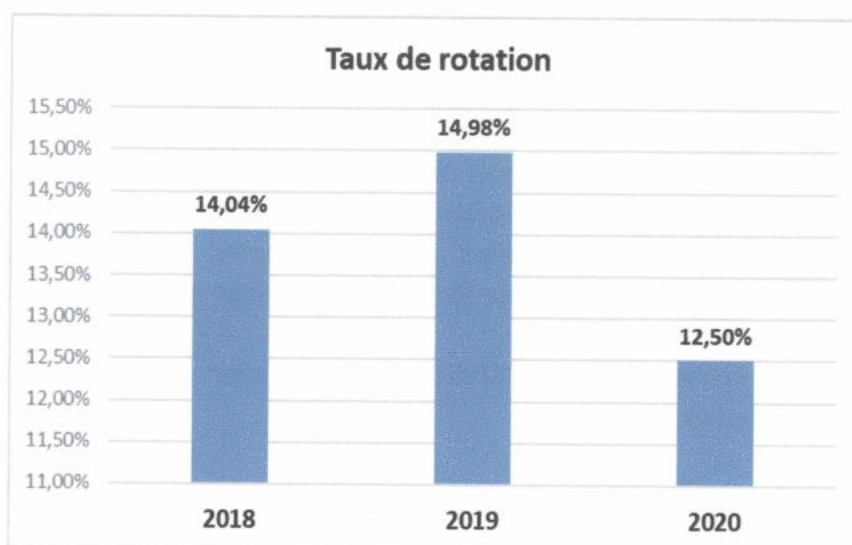
Selon l'analyse chronique de la vacance locative en comparaison avec les tendances stables géolocalisées de la demande, il est indéniable de constater :

- Un recul et un vieillissement de la population,
- Une part marginale des demandes hors département,
- Un équilibre en vase communicant des entrées de nouveaux locataires venant du logement privé de ceux déclarant (re)partir du logement social vers le logement privé.

La nécessité de retendre le marché locatif local est passé d'une variable d'analyse en une réalité soit par la démolition de droit commun (Putanges, La Ferté Macé) soit s'inscrivant dans une logique de requalification urbaine de grands ensembles pour contrer la vacance, les bâtiments inadaptés ou vétustes et le malaise social accentuant les inégalités sociales actuelles (NPNRU Lisieux quartier Hauteville, Flers Agglo quartier Saint Michel, Pays de L'Aigle quartier La Madeleine, Argentan Intercom Vallée d'Auge). La reconstitution s'établit entre 0,5 et 0,7 des unités démolies dans une configuration plus adaptée, voire thématique.

Le parcours résidentiel est respecté par les bailleurs pour éviter d'aggraver la vacance locative : une rotation naturelle est principalement motivée au fait de la modification de la typologie de la composition familiale, à laquelle s'ajoute les congés (de plus en plus nombreux) donnés par les locataires vieillissants placés en Ehpad. Seul le patrimoine de l'agglomération d'Alençon connaît un marché équilibré offres / demandes de logement avec un taux de vacance bas à 1,32% mais au prix d'un taux de rotation extrêmement élevé (principalement dans les collectifs en QPV).

Evolution du taux de rotation

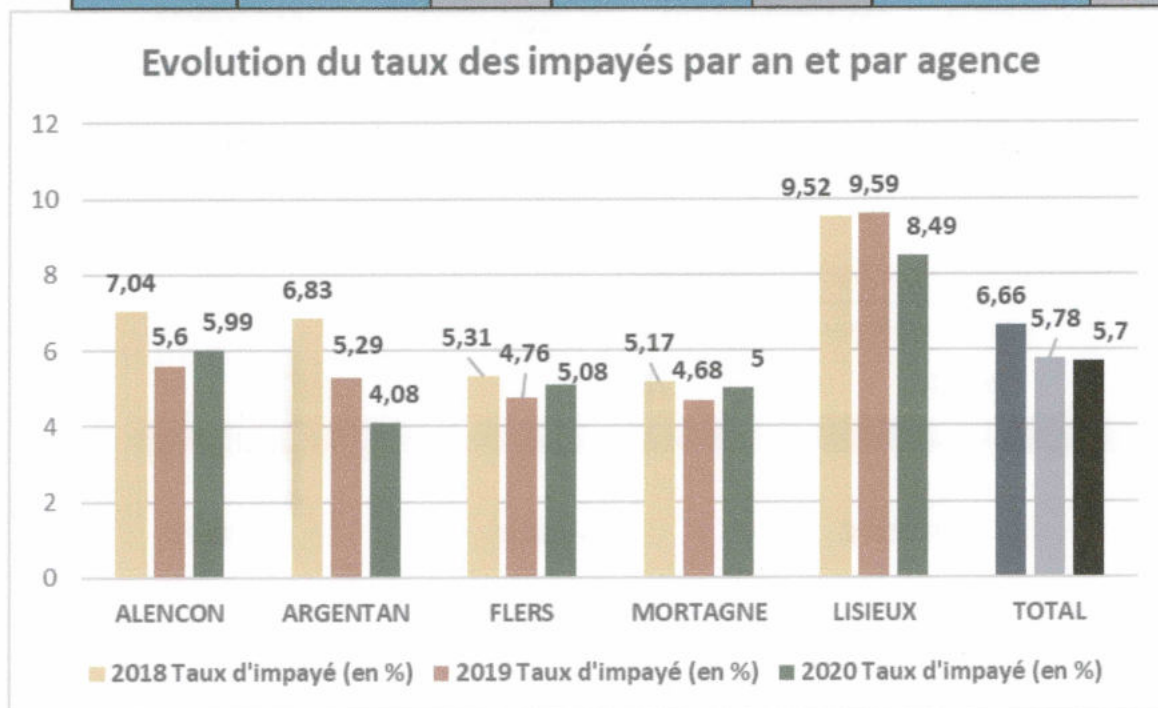


Le taux de rotation qui est monté jusqu'à presque 15% en 2019, est redescendu à 12,5% en 2020. Cette baisse importante peut sans doute s'expliquer par la crise sanitaire de 2020.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Les impayés

Agence	2018		2019		2020	
	Débit loc échus présents (en €)	Taux d'impayé (en %)	Débit loc échus présents (en €)	Taux d'impayé (en %)	Débit loc échus présents (en €)	Taux d'impayé (en %)
ALENCON	556 512	7,04	442 929	5,6	476 289	5,99%
ARGENTAN	220 892	6,83	176 280	5,29	133 275	4,08
FLERS	305 147	5,31	272 051	4,76	285 400	5,08
MORTAGNE	203 168	5,17	186 228	4,68	201 244	5
LISIEUX	338 341	9,52	335 665	9,59	284 328	8,49
TOTAL	1 624 060	6,66	1 413 153	5,78	1 380 536	5,7



Le taux d'impayés est en constante diminution d'année en année entre 2018 et 2020, passant de 6,66% (1 624 000€) en 2018 à 5,7% (1 380 536€) en 2020, soit une baisse de 15%.

On peut constater des différences importantes selon les agences. Ainsi, en 2020, le taux d'impayés était pour l'agence d'Argentan de 4,08% mais celui-ci était de 8,49% pour l'agence de Lisieux soit plus du double.

Toutefois, il est en baisse depuis 2018 passant de 9,52% à 8,49% en 2020. C'est à Argentan que la baisse est la plus forte avec un taux d'impayés passant de 6,83 en 2018 à 4,08% en 2020.

De plus, en raison d'une plus grande présence du patrimoine, c'est sur l'agence d'Alençon que la dette est la plus importante avec un montant de 476 289€ en 2020.

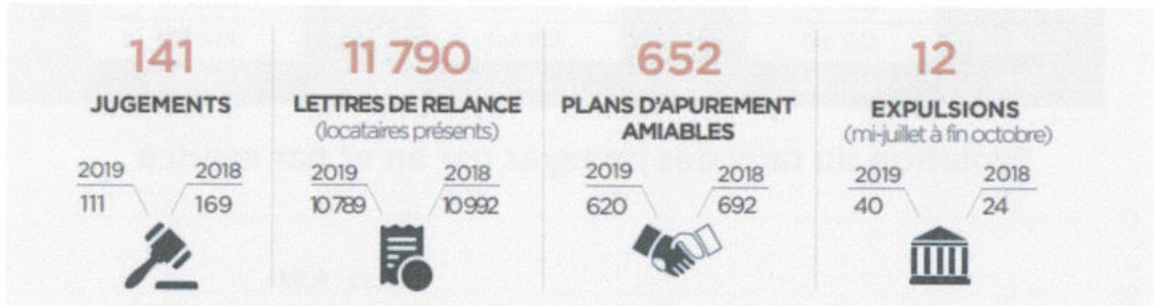
Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021



2019 : 1 693 €
2018 : 1 525 €

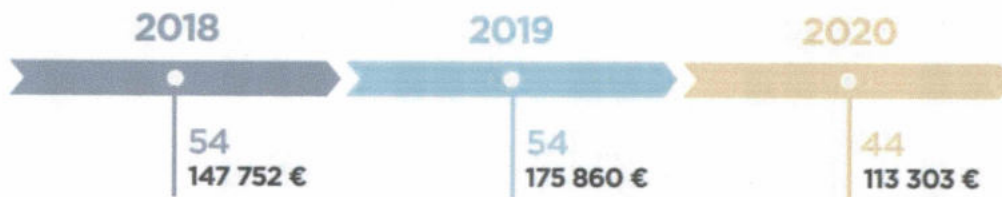


LES CHIFFRES 2020



FACTURATION ET RECOUVREMENT

Rétablissement personnel (Nb de dossiers et Montant)



II. La politique de l'organisme

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

II.1.1. Présentation de la démarche PSP

La période d'étude retenue pour le Plan Stratégique de Patrimoine est 2021-2029.

Le périmètre de l'étude comprend l'ensemble des logements mis en service au 01/01/2021 soit 6 642 logements, répartis à travers 321 groupes immobiliers. Ces derniers ont suivi majoritairement un découpage au type d'habitat. Toutefois, deux groupes ont été divisés en plusieurs sous-groupes suite à leur présence en QPV et hors QPV.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

La cotation attractivité est établie selon une grille de critères regroupés en grandes rubriques :

- La qualité urbaine,
- La conception du produit,
- L'état du produit.

Elle est établie uniquement pour les logements familiaux locatifs et exclut donc les commerces, les foyers, ...

Chaque rubrique dispose de critères cotés de 1 à 10 :

- 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,
- La note moyenne ainsi obtenue permet de classer le patrimoine sur les différents volets d'analyse selon le barème suivant :

Les segments

Note	Environnement urbain	Conception du produit	Etat du produit
[1-2,5[Très peu attractif	Conception problématique	Mauvais état
[2,5-5[Peu attractif	Conception faible	Défaut mineur
[5-7,5[Attractif	Bonne conception	Bon état
[7,5-10]	Très attractif	Très bonne conception	Très bon état

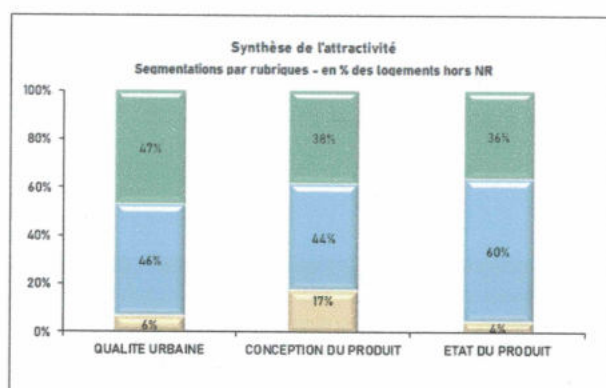
La méthodologie de cotation du patrimoine a été faite selon différents critères :

<i>Axe qualité urbaine</i>
Qualité de l'accessibilité du quartier
L'offre de services publics de proximité
L'offre commerciale de proximité
La qualité de l'environnement du quartier
Formes urbaines du quartier
Image du quartier et tranquillité sociale
<i>Axe conception</i>
Les abords et espaces extérieurs
La conception du bâti
Les parties communes
Les équipements techniques
Qualité énergétique
Les logements
<i>Etat du produit</i>
Les espaces extérieurs
Le bâti
Les parties communes
Interphonie, digicode
Plomberie
Equipements électriques
Chauffage
Ascenseur / accessibilité
Conception des logements

Principaux résultats du diagnostic stratégique : les enjeux

Le parc de la SAGIM bénéficie globalement d'une bonne attractivité sur l'ensemble des axes. Les plus attractifs sont les suivants :

- Un axe « urbain » très attractif (93% des groupes sont attractifs, dont 47% très attractifs), seulement 6% sont classés « peu attractifs ».
- Un axe « conception » attractif puisque 82% des groupes ont une très bonne conception (38%) et une bonne conception (44%)
- Un axe « état » qui laisse apparaître des enjeux sur 4% du parc présentant des « défauts mineurs ». 60% du patrimoine est considéré comme ayant un bon état, voire très bon état pour 36%.



Orientations patrimoniales et scénarios validés

Les orientations et les scénarios retenus sont les suivants :

- **Gestion Courante** qui a pour objectif de maintenir l'attractivité sans investissement lourd sur le bâti. Dans cette orientation, on y retrouve les aspects de maintenance du patrimoine.
- **L'amélioration** qui a pour but de remettre à niveau le bâti ou l'améliorer, en réponse à des enjeux techniques, environnementaux et sociaux visant une baisse de la quittance globale du locataire. On retrouve au sein de cette orientation les scénarios de réhabilitation.
- **Les démolitions** qui s'appliquent à un produit obsolète ne pouvant plus répondre aux besoins actuels et futurs des ménages et des territoires.
- **Les ventes** permettant d'offrir un parcours résidentiel, de dégager des fonds propres ou de se désengager

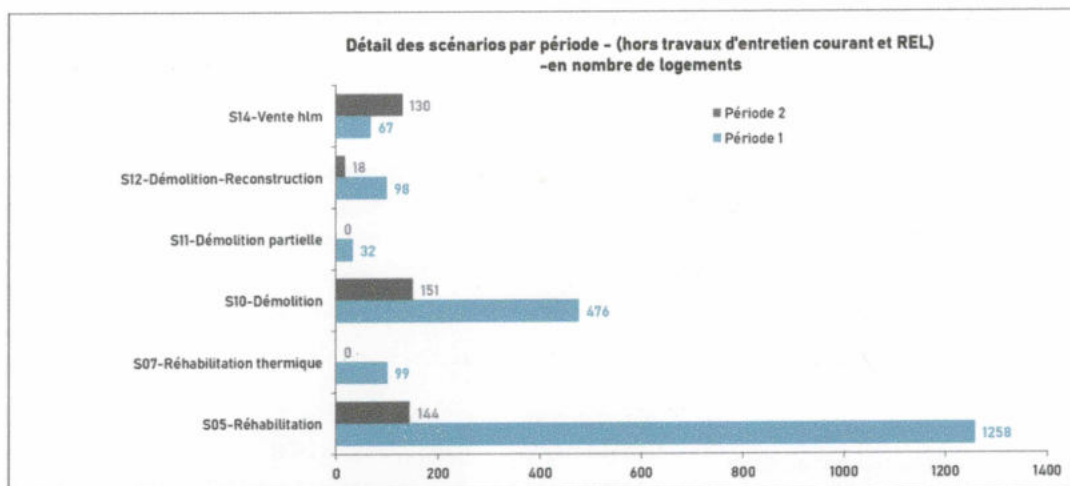
La finalité de cette méthode et de pouvoir doter chaque résidence d'une « feuille de route ». Cette dernière pourra modifiée dans le cadre des actualisations ultérieures du PSP et ce, en fonction de l'évolution de sa situation et de l'impact des actions engagées.

Au sein la SAGIM, la grande majorité du parc est en orientation de gestion avec toutefois une part importante en amélioration et un poids non négligeable de la démolition

- Près des deux tiers du patrimoine (65%) est en orientation de Gestion (4 299 logements).
- 23% du patrimoine en Amélioration : 1 501 logements
- 1% en Vente : 67 logements
- 12% du parc en Démolition : 775 logements

ORIENTATIONS	Nb logts	% logts
Gestion	4 299	64%
Amélioration	1 501	23%
Vente	67	1%
Démolition	775	12%
TOTAL	6 642	100%

Détail par scénario



Consolidation des investissements (construction / amélioration / démolition) sur la période du PSP et de leurs financements (total fonds propres / subventions / emprunts)

Au global, les interventions sont chiffrées à hauteur de 118,6 millions sur 10 ans :

- 80,1 millions d'euros sur la période 1, soit 68% du montant total
- 38,5 millions d'euros sur la période 2, soit 32% du montant total

De plus, sur les 10 années du PSP :

- 47% des besoins de travaux concernent la gestion courante, soit 55,5 millions d'euros (24,4 millions en période 1 et 31,1 millions en période 2)
- Les réhabilitations représentent 46% du montant total, soit 54,4 millions d'euros (49 millions en période 1 et 5,4 millions en période 2)
- Enfin, les démolitions programmées représentent 8,5 millions d'euros, c'est à dire 7% (6,7 millions en période 1 et 1,9 millions en période 2)

II.1.2. Le développement de l'offre neuve

L'offre locative sociale

Pour l'année 2019, la SAGIM a procédé à :

- L'acquisition de 14 logements individuels (7 T2 et 7 T3) à Nécy.
- La construction de 16 logements individuels :
 - 10 logements (7 T3 et 3 T4) à Saint-Julien sur Sarthe.
 - 6 logements (1 T2, 2 T3 et 3 T4) à Ecouché-les-Vallées.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

La production neuve est totalement accessible aux personnes à mobilité réduite.

La situation de la vacance dans le département de l'Orne, résultant d'une tension extrêmement modérée, amène à mettre en place une politique de renouvellement du parc de la SAGIM, soit dans les zones urbaines ou rurales. Le développement par la production de logements neufs sans renouvellement urbain n'a peu que d'intérêt et ne peut se justifier que dans que quelques cas spécifiques.

Le PSP prévoit pour les années 2021 à 2030 une démolition de 775 lots, pour une reconstruction ou construction neuve ou acquisition-amélioration de 681 lots, soit 87 %.

C'est pourquoi l'offre nouvelle s'inscrit bien souvent à la suite d'une démolition des bâtiments redus obsolètes par le temps. Durant ce temps, est prévue la réhabilitation de 1 501 logements.

PP-1. Nombre de logements locatifs, pour chaque mode de financement (prêt locatif aidé d'intégration, prêt locatif à usage social, prêt locatif social), donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville et part hors du cadre de la rénovation urbaine, à trois et six ans.					
Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour l'année 2018 à 2020	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				2021 à 2023	2024 à 2026
61 - Orne	Orne	PLAI	41	53	117
		dont PLAII adapté	0	0	0
		PLUS	72	88	189
		PLS	0	9	9
		% hors QPV	100%	94%	91%
		% hors RU	100%	75%	73%
61 - Orne	CA Flers Agglo	PLAI	11	25	34
		dont PLAII adapté			
		PLUS	23	23	28
		PLS	0	9	9
		% hors QPV	100%	85%	88%
		% hors RU	100%	33%	27%
61 - Orne	CC Argentan Intercom	PLAI	0	0	5
		dont PLAII adapté	0	0	0
		PLUS	0	0	3
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	0%	100%
		% hors RU	0	0%	0%
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	PLAI	0	0	14
		dont PLAII adapté	0	0	0
		PLUS	0	0	9
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	0%	61%
		% hors RU	0	0%	0%

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

61 - Orne	CU d'Alençon	PLAI	16	20	29
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	19	48	69
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
72 - Sarthe	Sarthe	PLAI	0	0	0
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	0	0	0
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	0%	0%
		% hors RU	0	0%	0%
14 - Calvados	Calvados	PLAI	0	44	101
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	0	29	67
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100%	100%
		% hors RU	0	0%	0%
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	PLAI	0	44	101
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	0	29	67
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100%	100%
		% hors RU	0	0%	0%

L'offre d'hébergement, les résidences spécifiques

La SAGIM est actuellement propriétaire de 7 résidences foyers qui se répartissent de la façon suivante. Il est à noter que la SAGIM n'a pas établi de politique d'offre d'hébergement et/ou de résidences spécifiques. Cependant, elle reste attentive à l'étude à toute demande des territoires.

Type d'établissement	Nom	Commune	Année de mise en service	Nombre d'équivalent logements	Gestionnaire
EPHAD	LE VAL D'OR	LISIEUX	1975	64	CCAS LISIEUX
Résidence pour Personnes Agées	MARIUS LECLERCQ	DAMIGNY	1996	15	MUTUALITE FRANCAISE NORMANDE
Foyer d'Accueil Médicalisé	LA RIBAMBELLE	ALENCON	2000	6	ADAPEI
Foyer d'Accueil Médicalisé	L'ALBATROS	L'AIGLE	2007	30	ADAPEI
EPHAD	LES TILLEULS	LISIEUX	1988	61	CCAS LISIEUX
Foyer d'Accueil Médicalisé	MIMOSAS	DOMFRONT	2009	60	ANAIS
Maison d'Accueil Spécialisée	LA SOURCE	L'AIGLE	2012	40	ADAPEI

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.

Numéro et nom du département	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de 2018 à 2020	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
14 - Calvados	0	0	0
61- Orne	0	0	0
72- Sarthe	0	0	0

La société SAGIM n'a pas établi de politique d'offre d'hébergement et/ou de résidences spécifiques, mais reste attentive à l'étude à toute demande des territoires.

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements équivalents de classe énergétique F, G, par année.

Numéro du département	Références :		Engagements en nombre, par année					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre de l'année 2020	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
14 - Calvados	0	0	0	0	0	0	0	0
61- Orne	0	0	0	0	0	0	0	0
72- Sarthe	0	0	0	0	0	0	0	0

Les diagnostics sont en cours de réalisation par le service technique de la société

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

Numéro du département	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
14 - Calvados	Nombre entier	Nombre entier	0	0	0	0	0	0
61- Orne	Nombre entier	Nombre entier	0	0	0	0	0	0
72- Sarthe	Nombre entier	Nombre entier	0	0	0	0	0	0

Il n'a été ni réalisé et ni programmé de réhabilitation dans les logements équivalents.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

L'accession sociale à la propriété

Des projets en accession sociale (PSLA) sont étudiés lors des opérations de requalification urbaine (Flers, L'Aigle, Lisieux, Argentan...), en lieu et place des linéaires déconstruits.

Suite aux études menées par la société, le chiffre retenu pour les prochaines années d'accession sociale à la propriété de type PSLA sont programmés à FLERS pour 5 logements.

Hormis les opérations en accompagnement des collectivités il n'est pas prévu à ce jour, de nouvelles opérations ; la SAGIM reste toutefois à l'écoute de toute demande.

PP-ACC-1. Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R. 331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux, au regard du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.				
Région	Région entière ou numéro du département	Référence : Indicateur PP-ACC-1 pour la période 2018 à 2020	Engagements en pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
Normandie	Région entière	0%	0%	0%

PS-ACC-1. Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.								
Région	Région entière ou numéro et nom du département	Référence : Indicateur PS-ACC-1, pour la période de 2018 à 2020	Engagements en pourcentage					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
Normandie	Région entière	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

II.1.3. Les interventions sur le parc existant

Les grands axes de la politique patrimoniale :

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E parmi le parc de logements de classe énergétique F ou G, par année.									
Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre, par année					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements F, G rénovés disposant après rénovation d'un étiquette énergétique A à E de 2018 à 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
61 - Orne	Orne	233	169	8	8	32	32	0	0
61 - Orne	CU d'Alençon	8	34	0	0	0	0	0	0
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	32	36	0	8	0	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

61 - Orne	CC Argentan Intercom	9	52	0	0	0	0	0	0
61 - Orne	CA Flers	184	47	8	24	27	0	0	0
72 - Sarthe	Sarthe	0	0	0	0	0	0	0	0
14 - Calvados	Calvados	34	0	0	0	5	0	0	0
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	34	0	0	0	5	0	0	0

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements							
Numéro et nom du département	Références :	Prévisions annuelles en nombre					
	Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
61 - Orne	126	108	20	128	198	212	39
72 - Sarthe	0	0	0	0	0	0	0
14 - Calvados	0	0	0	5	0	0	0

2020						
Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année n-1						
A	B	C	D	E	F	G
27	80	1917	2976	776	177	38
0	0	411	63	113	37	7
9	0	0	11	0	0	0

2026						
Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, année n-5						
A	B	C	D	E	F	G
130	515	1850	2609	740	119	28
0	0	411	68	113	37	2
9	0	0	11	0	0	0

A noter, la SAGIM disposant de résidences « Monuments Historiques », ces dernières ne pourront pas faire l'objet de réhabilitation thermique. Il s'agit de :

- 12 résidences (49 logements) en F
- 5 résidences (17 logements) en G

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

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, à trois et six ans.									
Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre, par année					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
61 - Orne	Orne	5765	697	80	30	0	40	0	0
61 - Orne	CU d'Alençon	2134	148	272	23	0	101	116	39
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	1054	203	80	30	0	40	0	0
61 - Orne	CC Argentan Intercom	818	108	0	0	0	29	63	0
61 - Orne	CA Flers	1759	238	66	94	116	75	144	0
72 - Sarthe	Sarthe	0	0	0	0	0	0	0	0
14 - Calvados	Calvados	877	163	0	0	50	0	0	0
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	877	163	0	0	50	0	0	0

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.										
Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2020		Engagements annuels, en %						
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	
61 - Orne	Orne	442	7%	1%	30%	12%	20%	14%	9%	
61 - Orne	CU d'Alençon	187	3%	1%		5%	5%			
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	63	1%		1%		1%	3%	5%	
61 - Orne	CC Argentan Intercom	80	1%		1%			3%	4%	
61 - Orne	CA Flers	112	2%		15%	2%	3%	2%		
72 - Sarthe	Sarthe	0	0%							
14 - Calvados	Calvados	68	1%						13%	
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	68	1%						13%	

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.1.4. Le plan de vente aux occupants

Le plan de mise en vente SAGIM établi et validé par le Conseil d'Administration (7 unités / an) reste symbolique pour répondre essentiellement à la demande ponctuelle des locataires en place (en cohérence avec la législation, les patrimoines fléchés et les autorisations locales) : cela permet mécaniquement une mixité sociale dans les ensembles immobiliers concernés.

La politique de vente est exclusivement orientée vers des **logements individuels** pour ne pas créer de situation juridique soumise au statut de copropriété. Seuls les logements en copropriété font l'objet de campagnes régulières de mise en vente.

La liste des biens a été établie en concertation avec les communes d'implantation.

Dispositions relatives à la vente sur les communes sous article 55 SRU :

- Au moins 50% du produit de la vente affecté :
 - Au financement de programmes nouveaux de logements sociaux
 - Ou d'acquisition de logements pour leur conventionnement
 - Ou à défaut, pour des travaux de rénovation de logements sociaux.
- Des investissements réalisés :
 - Sur le territoire de la commune concernée par la vente
 - Ou sur l'EPCI de rattachement après accord de la commune concernée et du Préfet de département
 - Ou sur le département
 - Par l'organisme qui vend le patrimoine
 - Ou par un organisme appartement au même groupe de logement social.
- Annuellement, l'organisme transmet au Préfet :
 - Les ventes réalisées par commune concernée,
 - Le produit des ventes,
 - Le montant des sommes réinvesties.

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2020		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
61 - Orne	Orne	226	3,80 %	9,2%	18,4%
61 - Orne	CU d'Alençon	27	1,273 %	ns	ns
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	0	0%	0	0
61 - Orne	CC Argentan Intercom	14	2,356 %	ns	ns
61 - Orne	CA Flers	0	0%	0	0
72 - Sarthe	Sarthe	0	0%	0	0
14 - Calvados	Calvados	6	0,950 %	ns	ns
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	6	0,950 %	ns	ns

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

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 du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de 2018 à 2020	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2021 à 2023	De 2024 à 2026
61 - Orne	Nombre entier	10	20	40
	% vente à des locataires du parc social	100 %	100 %	100 %
	% vente à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% vente à des sociétés de vente	0%	0%	0%
72 - Sarthe	Nombre entier	0	0	0
	% vente à des locataires du parc social	0%	0%	0%
	% vente à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% vente à des sociétés de vente	0%	0%	0%
14 - Calvados	Nombre entier	2	1	2
	% vente à des locataires du parc social	100%	100%	100%
	% vente à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% vente à des sociétés de vente	0%	0%	0%

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

II.2.1. Les enquêtes de satisfaction

UN ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ TOUT AU LONG DU PARCOURS RÉSIDENTIEL



Le Logis Familial et la Sagim mènent régulièrement des enquêtes entrants pour recueillir l'avis des nouveaux locataires sur différentes thématiques : les contacts, la propreté, le logement...

Comme chaque année, nous avons procédé à l'analyse de ces enquêtes pour le deuxième semestre 2020. En voici quelques éléments marquants.

97%

SATISFAITS

De l'accueil

98%

SATISFAITS

Des documents fournis
(Guide du locataire, l'éco-guide,
liste des numéros utiles...)

88%

SATISFAITS

De la qualité des
informations
données

83%

SATISFAITS

Du délai de traitement des
demandes d'intervention
technique

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Une enquête de satisfaction est réalisée une fois tous les 3 ans. La dernière enquête de satisfaction, réalisée en 2020 auprès de 1 000 locataires a donné lieu à une satisfaction globale de 83%. Dans le détail :

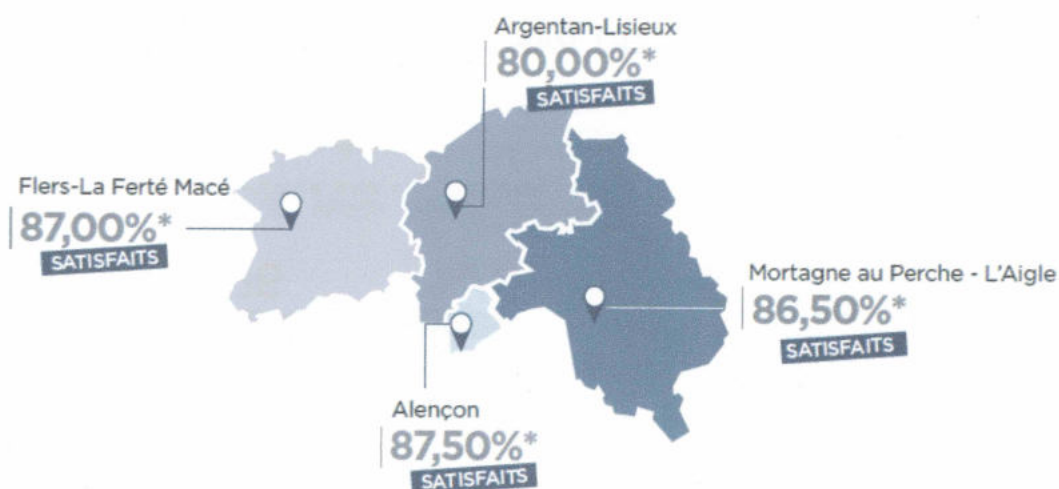
- 77% des répondants seraient prêts à recommander SAGIM et 88% sont satisfaits de l'accueil lors des contacts,
- 82% des répondants jugent satisfaisantes la qualité de vie au sein de leur quartier ; ils sont 35% à penser qu'elle s'améliore, 52% à penser qu'elle se maintient et pour 13% elle s'améliore.
- 70% des locataires sont satisfaits de la propreté de l'immeuble. 81% sont satisfaits du fonctionnement global des équipements des parties communes.

Concernant le logement, 72% des locataires se disent satisfaits (la satisfaction porte principalement sur les équipements électriques et les sanitaires mais moins sur le chauffage) et 81% jugent que le rapport qualité-prix est bon.

La Sagim s'est améliorée



Répartition de la satisfaction selon le territoire



Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

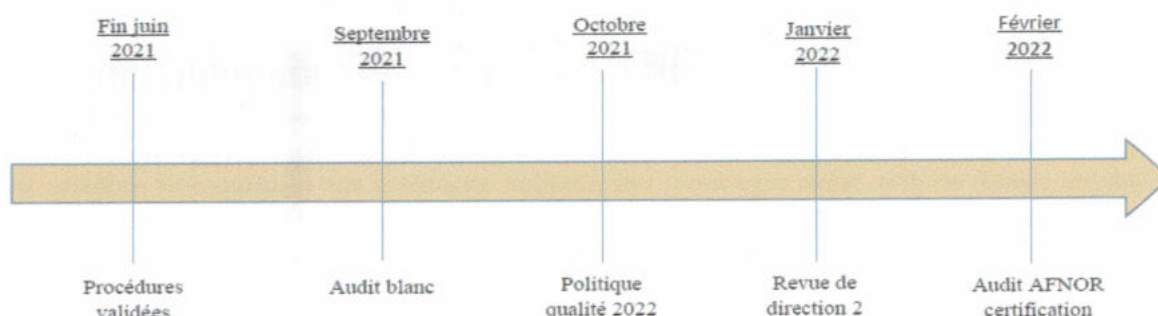
Les locataires récents sont davantage satisfaits sur la qualité de vie dans le quartier ou la résidence mais les logements satisfont davantage les anciens locataires. On peut noter d'autres différences, par exemple, les locataires hors QPV sont plus satisfaits de leur logement et de l'accueil lors des contacts avec la SAGIM, les locataires âgés entre 30 et 40 ans sont plus insatisfaits au global mais les plus âgés ont une meilleure appréciation de leur logement.

II.2.1. La démarche qualité de l'organisme

La SAGIM s'est engagée dans une démarche de certification en 2019 en appliquant les exigences du Référentiel Qualibail. Les deux objectifs retenus sont d'une part, d'améliorer le fonctionnement des pratiques en interne et, d'autre part, concourir de manière significative à la satisfaction des clients-locataires.

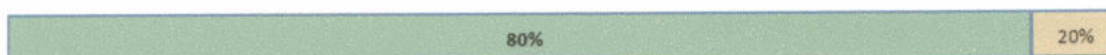
L'échéance de certification par AFNOR fixée par la Direction Générale du 30 juin 2021 n'est à ce jour pas remise en cause, même si les événements actuels relatifs aux problèmes sanitaires Covid ont quelque peu bousculé ou plutôt décalé la planification initialement prévue quant à la mise en place de ces exigences au sein des deux structures.

Calendrier de mise en œuvre de la démarche Qualibail



Etat d'avancée du projet :

Engagement 1 : Vous orienter à chaque étape de votre demande de logement



Nous vous accompagnons de A à Z : Votre conseillère vous propose des logements adaptés, vous conseille, organise vos visites, vous aide à constituer votre demande de logement, vous informe lorsque votre dossier est validé et réalise pour vous la mise en place des dispositifs d'aide (avance du dépôt de garantie Action Logement®, APL, FSL...).

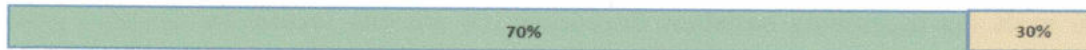
Engagement 2 : Faciliter votre emménagement, agir pour votre confort et votre sécurité



Un logement confortable et sécurisé ! Avant votre emménagement, nous contrôlons les installations, les équipements et la propreté de votre logement. Nous changeons le cylindre de serrure, installons des lampes basse-consommation ou à LED et des équipements hydro-économiques. Votre Agent EDL réalise avec vous votre état des lieux d'entrée, la prise en main de votre logement.

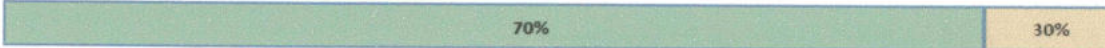
Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Engagement 3 : Assurer le bon déroulement de votre location



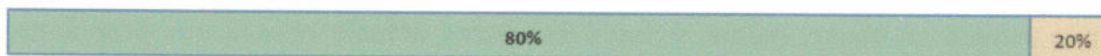
Nous restons à vos côtés ! A la signature de votre bail, nous vous remettons le Livret du locataire (l'éco-guide qui va vous permettre de faire des économies tout en respectant l'environnement et les numéros utiles pour nous contacter selon votre besoin).

Engagement 4 : Traiter vos demandes d'intervention technique



Notre service technique est à votre écoute ! Nous prenons en charge votre DIT selon le degré d'urgence, nous vous informons de la solution apportée et de son état d'avancement. Votre rendez-vous avec notre équipe dédiée ou nos prestataires est fixé selon votre emploi du temps (vous êtes prévenu en cas de retard > à 15 min). En cas d'urgence en dehors des heures d'ouverture, un N° d'urgence est mis à votre disposition.

Engagement 5 : Vous informer, évaluer les interventions effectuées chez vous et dans votre Résidence



Nos prestataires sont sélectionnés par nos soins et agréés Qualibail3 ! Chaque année, nous évaluons la qualité de leurs travaux et leur respect des délais. Nous vous informons des travaux planifiés 8 jours avant leur démarrage. Le planning des prestations de nettoyage et d'entretien de votre Résidence et de ses abords est affiché dans votre hall et nous les contrôlons.

Engagement 6 : Vous accompagner dans votre parcours résidentiel



Agrandissement de la famille ou départ des enfants ? Votre conseillère vous accompagne et votre surveillant vous propose une visite conseil à votre état des lieux afin de vous informer des éventuels travaux de remise en état. Nous organisons une solution adaptée à vos ressources et mobilise les dispositifs sociaux auxquels vous avez droit. Envie d'accéder à la propriété ? Nos logements en vente sont communiqués sur vos avis d'échéance, et vous bénéficiez d'un prix préférentiel.

A noter que sur les 16 procédures identifiées, 10 d'entre elles ont été écrites dont certaines prêtes à la validation du Codir Qualité au cours du second semestre 2021 :

- Procédure de la demande de logement.
- Procédure de la Commission d'attribution.
- Procédure entrée dans les lieux.
- Procédure de la signature du bail.
- Procédure Gestion des attestations des détecteurs de fumées.
- Procédure Réclamations écrites.
- Procédure troubles de voisinage.
- Procédure d'intervention technique.
- Procédure organisation CTA.
- Procédure Astreinte.
- Procédure de sélection et d'agrément des prestataires.
- Procédure propreté des espaces communs.
- Procédure Communication des Travaux programmés.
- Procédure mutation.
- Procédure adaptation du logement.
- Procédure départ du logement.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.2.2. Principaux enseignements des autres enquêtes conduites

Les enquêtes effectuées en 2020 :

Enquête annuelle :

- Taux de satisfaction pour 2020 : 83% (SAGIM et LOGIS FAMILIAL DE L'ORNE)
- Mode de sondage : téléphonique, en externe
- Fréquence : annuelle
- Panels : 40% des locataires interrogés
- Items de l'enquête :
 - Indicateurs globaux (satisfaction globale, recommandation),
 - Qualité de vie quartier-résidence,
 - Les parties communes et espaces extérieurs,
 - Le Logement,
 - Les échanges en général,
 - Les canaux d'échanges.
- Exploitation de l'enquête :

Une analyse annuelle est effectuée par le service qualité afin d'identifier auprès des locataires quels sont les axes d'amélioration de la qualité et les plans d'action à mettre en place.

Enquête des nouveaux entrants :

- Taux de satisfaction pour 2020 : 93% (SAGIM et Logis Familial de l'Orne)
- Mode de sondage : téléphonique, en interne
- Fréquence : mensuelle
- Panels : entre 40% et 50 % des entrants interrogés par agence commerciale
- Items de l'enquête :
 - L'appréciation globale (accueil, disponibilité, services)
 - La demande de logement (informations fournies, présentation du dossier)
 - La proposition de logement (entretien préalable)
 - L'emménagement (livret d'accueil, liste des numéros utiles, état des lieux, propreté du logement, état de l'entretien technique du logement, travaux effectués)
 - Les parties communes (propreté, équipements)
- Exploitation de l'enquête :

Une analyse mensuelle est effectuée par agence par le service qualité afin d'identifier auprès des locataires quels sont les axes d'amélioration et les plans d'action à mettre en place : amélioration des procédures gestion locative, de suivi de la réclamation, de la propreté du logement et des parties communes.

Les nouvelles enquêtes mise en place en 2021 :

En 2021, 2 nouvelles enquêtes ont été mises en place. Il s'agit de l'enquête réhabilitation et de l'enquête prestataire

L'enquête "réhabilitation" :

- Mode de sondage : papier, en interne
- Fréquence : 3 mois après la fin des travaux de réhabilitation
- Panels : 100% des locataires qui ont bénéficié des travaux de réhabilitation
- Items de l'enquête :
 - Informations et communication
 - Travaux réalisés
 - L'organisation des travaux
 - La satisfaction globale

Enquête "prestataires" auprès des locataires :

- Mode de sondage : téléphonique, en interne
- Fréquence : mensuelle
- Panels : 70% des prestataires de travaux
- Items de l'enquête :
 - Évaluation du prestataire (fixation du RDV, respect du RDV, retard, identification du prestataire, date limite d'exécution des travaux, nettoyage du chantier)
 - Satisfaction globale.

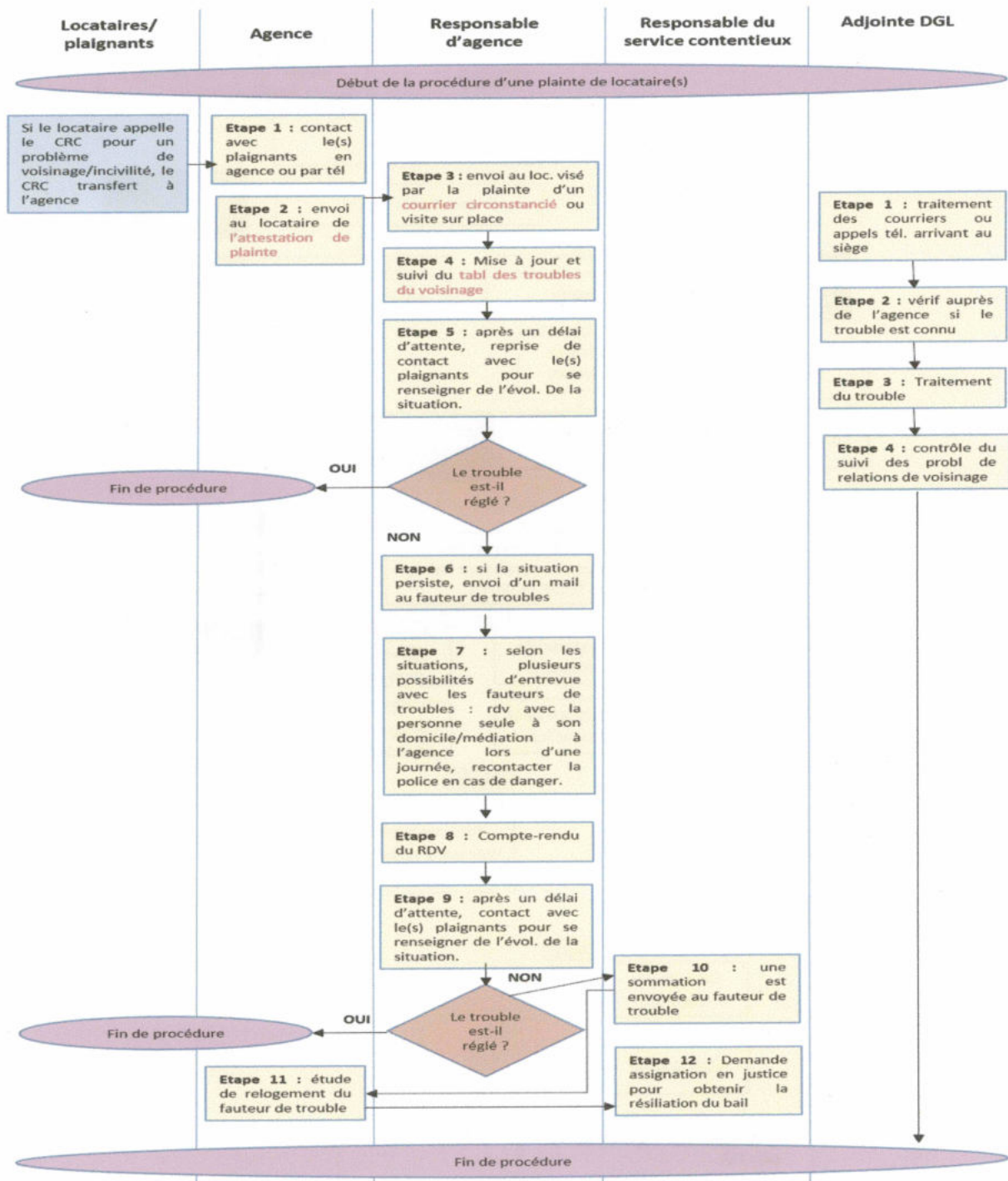
II.1.1. Politique de maîtrise du coût de gestion

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			Engagements annuels, en €					
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								
Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019	Au cours de l'année 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
683	693	700	705	712	719	726	733	741

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

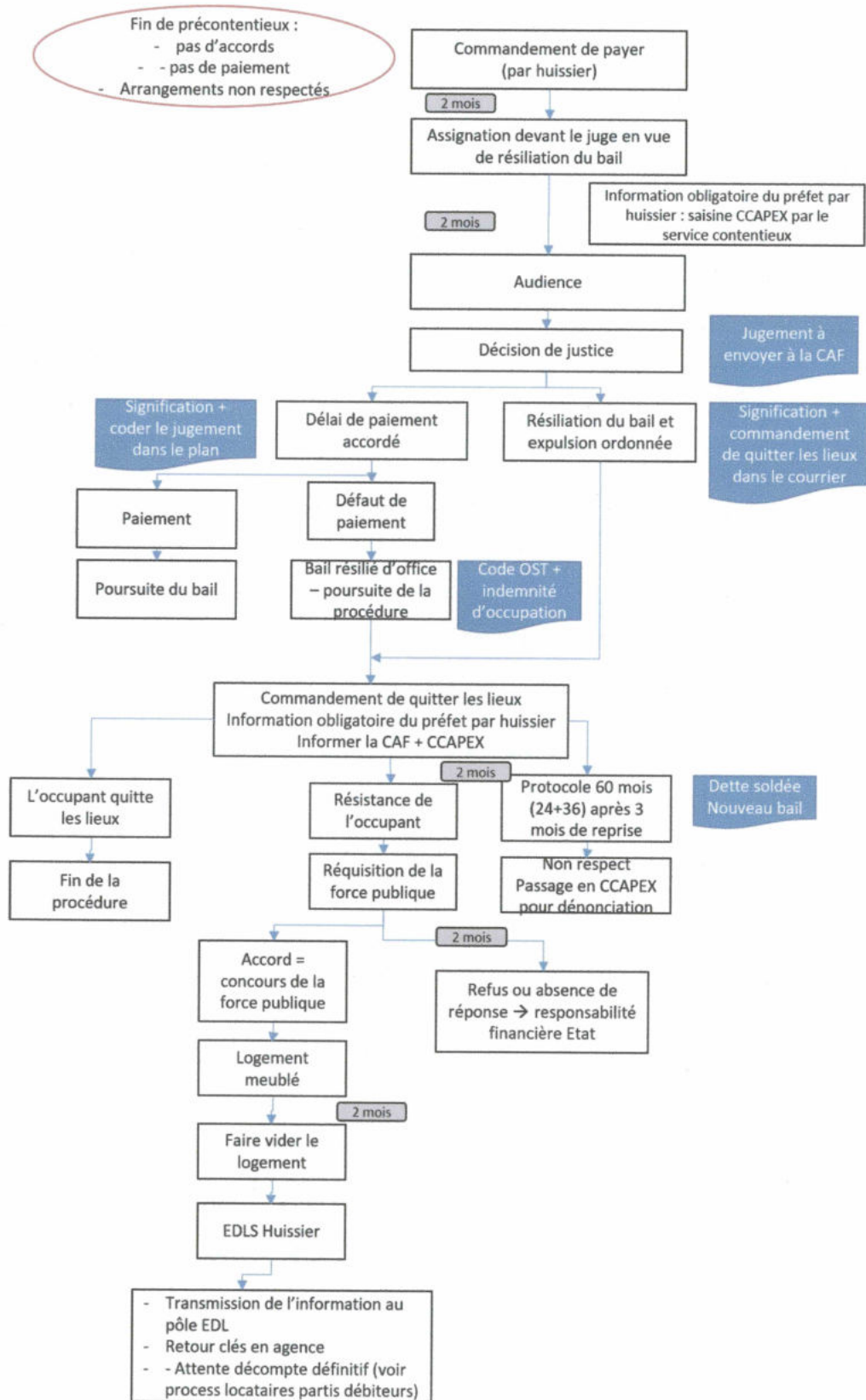
II.2.3. Actions mises en œuvre par l'organisme en matière de qualité de service

Procédure de traitement des incivilités et troubles du voisinage



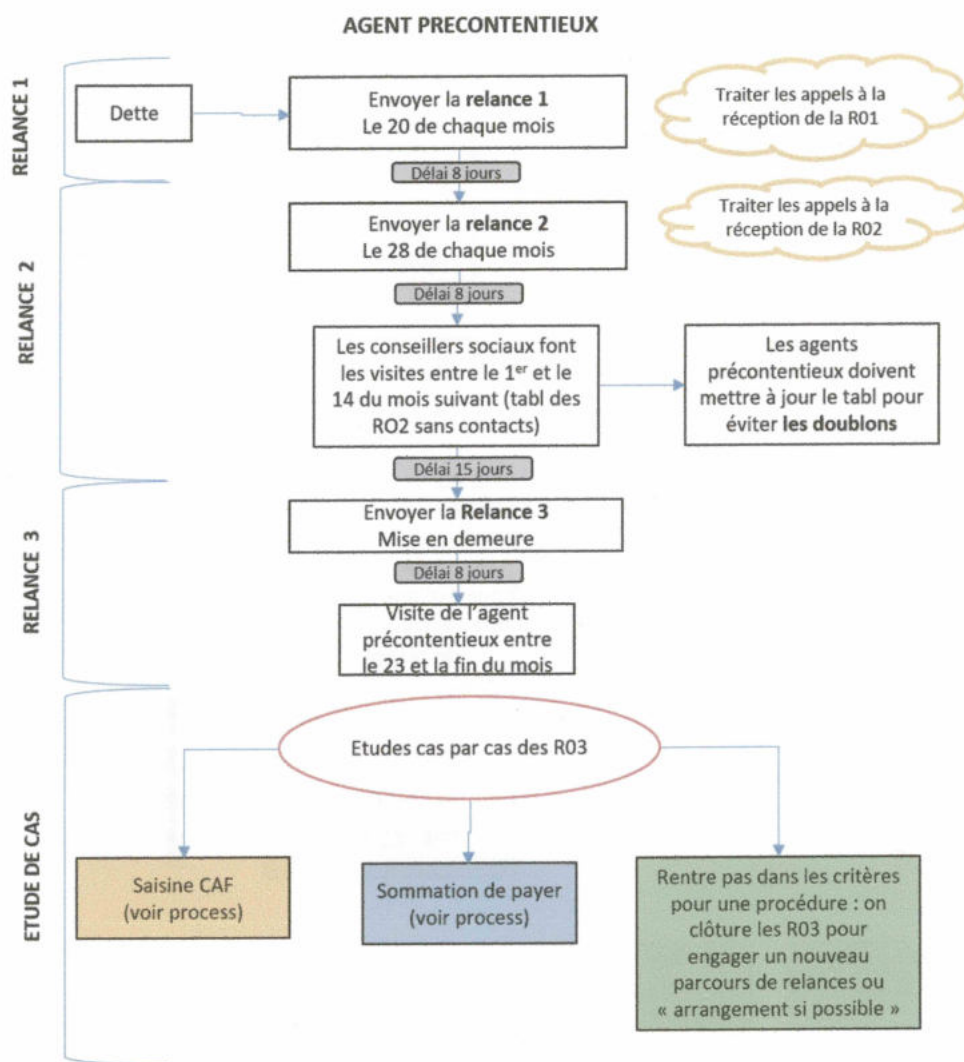
Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Procédure d'expulsion locative :

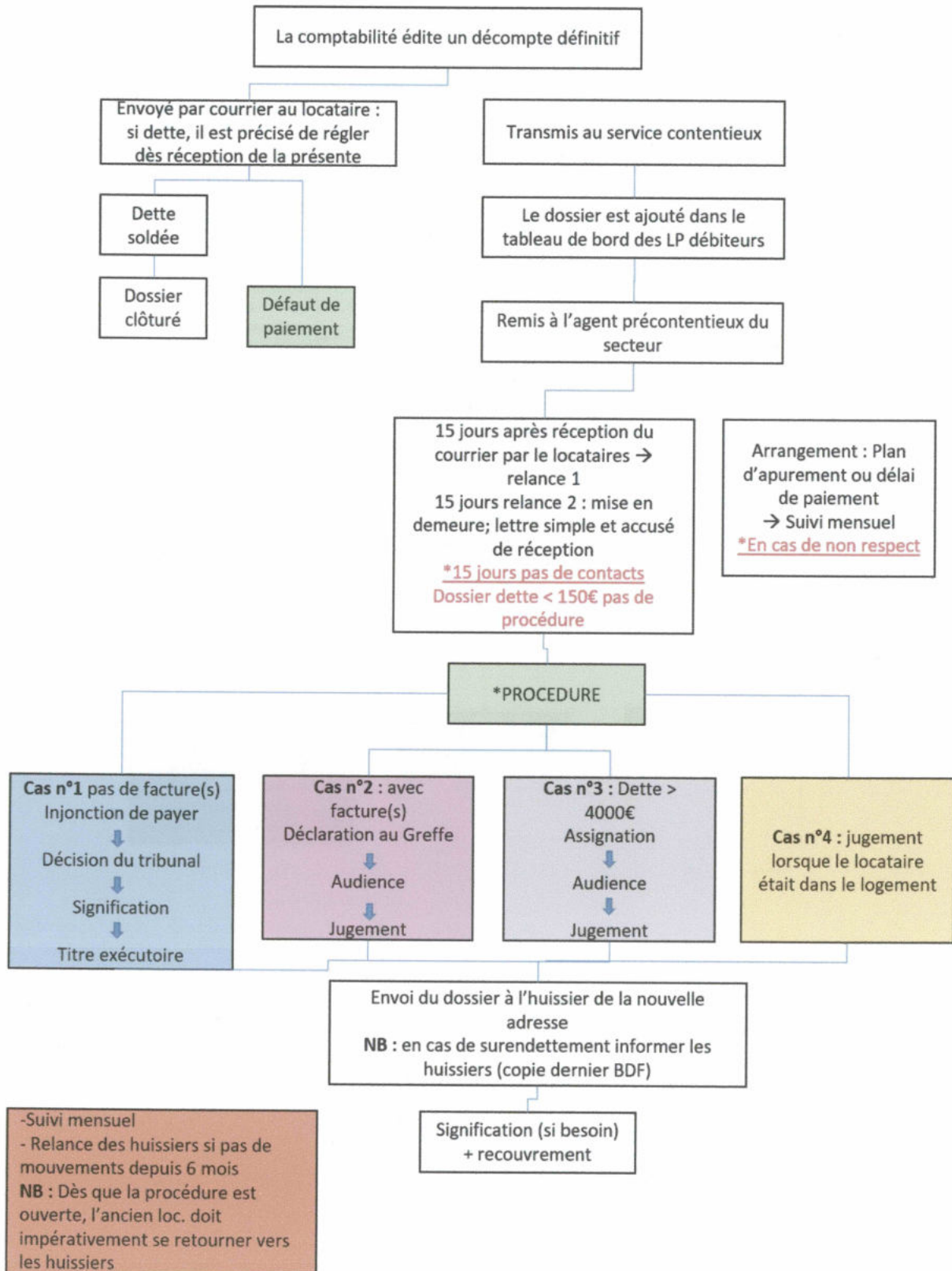


Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Procédure de relance par l'agent précontentieux :



Procédure pour les locataires partis débiteurs :



Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.3. La politique sociale de l'organisme

II.3.1. La politique d'attribution

Commissions d'Attribution

Le règlement intérieur de la Commission d'Attribution des Logements (CAL), qui fixe les règles d'organisation et de fonctionnement, est validé par le Conseil d'Administration en date du 14 mars 2019.

Les logements sont attribués nominativement par une Commission d'Attribution des Logements qui est l'instance décisionnaire du processus d'attribution.

Compte tenu de la dispersion territoriale du patrimoine géré par la SAGIM, il est décidé de créer une Commission d'Attribution dans chaque agence de la société (Alençon, Argentan, Flers et Mortagne) et l'antenne de gestion délocalisée à Lisieux : les Commissions CAL se réunissent deux fois par mois.

Pour valablement délibérer, la Commission d'Attribution des logements doit être composée à minima de trois membres.

La Commission d'Attribution des Logements, dont la composition est définie réglementairement (article R441-9 du code de la construction et de l'habitation) est composée de six membres désignés par le Conseil d'Administration.

Titulaires à voix délibérative	Suppléants à voix délibérative
Directeur Général	Directeur Gestion Locative et Commerciale
Secrétaire Général	Adjoint du Directeur Gestion Locative et Commerciale
1 Conseiller social	1 Agent Contentieux
1 Responsable d'Agence	1 Chargé de Clientèle
1 Responsable d'Antenne	1 Chargé de Clientèle
1 Représentant des locataires	1 Suppléant représentant des locataires

Les autres membres (loi relative à l'égalité et à la citoyenneté) :

- Les réservataires non-membres de droit peuvent siéger avec voix consultative pour l'attribution de logements pour lesquels ils disposent de contrats de réservation,
- Le Préfet, ou son représentant, est membre de droit de la Commission,
- Le Maire est membre de droit avec voix prépondérante en cas d'égalité. La Loi Egalité et Citoyenneté précise que lorsque l'EPCI sur le territoire duquel se situent les logements à attribuer, et, où a été créée une conférence intercommunale du logement, le Président de cet EPCI et non le maire de la commune dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix,
- Un représentant des associations menant des actions d'insertion ou en faveur du logement des personnes défavorisées, est désigné dans les conditions prévues par décret,
- Un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département est nommé.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

- Tout expert que la Commission jugera utile de consulter.

Elus pour 4 ans, les représentants locataires siègent aux Commissions d'Attribution des Logements au nom de leur formation associative selon le résultat des votes électoraux de 2018.

Cependant, il existe des dérogations spécifiques et caractéristiques au territoire de l'Orne :

- L'insuffisance de candidats :

Il est fait exception à cette obligation quand elle examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application de l'article L.441-2-3 (public reconnu prioritaire au titre du Droit Au Logement Opposable - DALO),

Une dérogation est également accordée en cas de non-présentation de candidature par le réservataire « Action Logement » dans le délai contractuellement établi entre les parties : à l'issue de ce délai, Action Logement prononce par courrier « l'abandon » pour un tour de son droit de présentation et la SAGIM peut attribuer le logement.

Dans les cas d'extrême urgence (définis dans le règlement intérieur), il sera possible de présenter uniquement le dossier caractérisé par l'extrême urgence. L'urgence avérée sera actée au procès-verbal de la CAL.

Il pourra également être fait exception à la présentation de trois candidatures, dès lors que le logement à attribuer est un logement non conventionné.

Par la production d'un document attestant des violences (plainte, main courante, attestation de mise à l'abri, courrier d'un travailleur social), il pourra être fait exception à l'obligation de présenter trois dossiers ; seul le dossier de la personne victime de violences sera positionné sur le logement à attribuer.

- La sous-occupation en zone détendue :

L'article L621-2 du CCH abaisse le seuil à partir duquel un ménage est en situation de sous-occupation. Désormais la sous-occupation est caractérisée lorsqu'un logement comporte un nombre de pièces supérieur de plus de un au nombre de personnes qui y vivent.

L'objectif du législateur, en renforçant la notion de sous-occupation, est de favoriser la meilleure adéquation possible entre la taille des ménages et la taille des logements qu'ils occupent, dans un contexte général de tension sur le parc social.

Selon un courrier du 12 juin 2017 du Ministère de la Cohésion des Territoires, la définition de la sous-occupation telle qu'elle ressort du CCH ne fait pas obstacle à l'attribution d'un T3 à une personne seule dès lors qu'il n'existe pas une offre suffisante de logement de plus petite surface pour satisfaire la demande locale ou qu'il est constaté une faible tension offre/demande, voire de la vacance, pour la typologie mentionnée et que cette personne est capable d'en assumer le loyer.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Il revient au bailleur de s'assurer qu'une telle attribution, qui déboucherait immédiatement sur une situation de sous-occupation, est pertinente dans le contexte local.

Par conséquent, c'est l'examen local de l'offre et de la demande, par localisation et par typologie, qui permettra d'apprécier la pertinence d'une attribution d'un logement d'une certaine taille à un ménage donné.

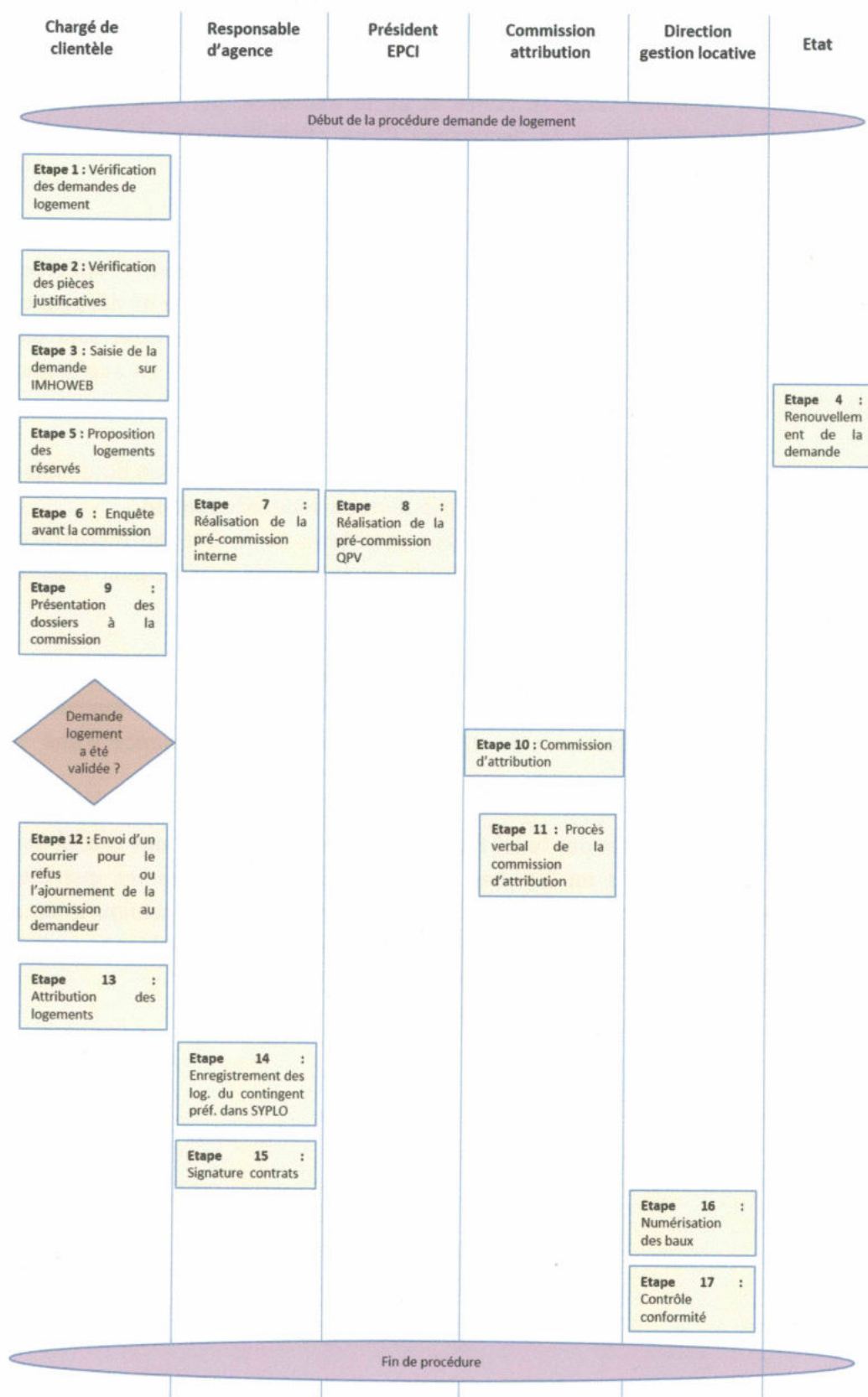
Le fait que le locataire se trouve directement en sous-occupation ne pose juridiquement pas de problème au niveau de l'attribution du logement si ces conditions sont respectées. Le Conseil d'Administration de la SAGIM approuve l'application du principe de dérogation de l'attribution d'un logement en sous-occupation sur les territoires se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande définis en annexe de l'arrêté pris en application de l'article R304-1 du CCH, à savoir les zones B2 et C.

Par conséquent, il appartient aux services de la SAGIM, lors de l'instruction du dossier, de démontrer et de justifier de la pertinence de l'attribution en sous-occupation. Une information sur le sujet devra être faite aux membres de la CAL au moment de la présentation des dossiers, afin que celle-ci s'appuie sur la situation locale pour justifier de l'attribution.

La Commission d'Attribution des Logements examine les dossiers présentés en Commission par les services administratifs de la SAGIM en charge de leur instruction, et rend une délibération : ladite Commission d'Attribution peut en la présence d'une seule candidature également statuer.

La réalisation des objectifs définis par la loi Égalité et Citoyenneté visant une mixité sociale des quartiles (25% du 1er quartile en QPV bail signé et 50% des 2, 3 et 4èmes quartiles en QPV proposition d'attribution) sont très difficiles à atteindre du fait de la configuration et de la présence du patrimoine actuel, au risque de créer des ensembles en faiblesse sociale en orientant des attributions du 1er quartile au fil des années.

Procédure d'attribution d'un logement :



Accusé de réception en préfecture
 061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
 Date de télétransmission : 23/12/2021
 Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.3.2. La politique de loyer

Il est fait le constat que la SAGIM a opté pour une politique stratégique de loyer relativement basse dans sa globalité.

La mise en service des logements neufs se font en général en dessous des plafonds de loyers autorisés par la convention établie avec l'Etat pour tenir compte de la situation moyenne des candidats locataires du territoire.

La même tendance est notée pour les loyers pratiqués après travaux de réhabilitation : cependant la société est amenée à utiliser la 3^{ème} ligne de quittancement.

Dans cette logique d'adéquation des conditions locatives en réponse aux profils des demandeurs de logements, il est instauré une politique de non-augmentation lors de la relocation des lieux (respect des plafonds de loyers), ainsi qu'une absence de politique NPL.

La SAGIM est soucieuse de présenter aux candidats du territoire des offres locatives aux loyers modérés adaptés, et ce malgré une Remise de Loyers de Solidarité (RLS) très importante financièrement pour la société.

II.1.2. Les équilibres de peuplement et les enjeux

La SAGIM a cartographié l'ensemble de son parc du point de vue de :

- La précarité de son occupation,
- Ses niveaux de loyers pratiqués,
- Son état de service rendu.

Ce diagnostic nécessaire à la mise à plat des enjeux d'équilibre de peuplement et d'identification des résidences les plus propices à l'accueil des publics prioritaires et du 1^{er} quartile est présenté ci-après de manière consolidée. Les résultats sont disponibles à l'échelle de l'ensemble immobilier.

L'objectif est d'identifier le patrimoine où il est le plus opportun d'accueillir des publics à faibles ressources afin de participer au rééquilibrage du patrimoine. Les enjeux liés aux attributions ont tout d'abord été déterminés à partir d'un indice de précarité calculé par rapport au niveau de précarité moyen de l'organisme.

Cet indice a été calculé pour chaque groupe de la façon suivante :

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

Sur cette base, quatre familles d'enjeux sont définies :

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

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Les enjeux de loyers sont définis à partir des taux de loyers pratiqués (ramenés en m² de surface habitable).

Les niveaux de loyers sont définis de la manière suivante :

Borne de tranche de loyer en €/m ² de surface habitable (zone 1 bis)	Niveaux de loyers
Inférieur à 2,5€	Loyers inférieurs à la moyenne du parc
Entre 2,5 et 3,5€*	
Entre 3,5 et 4,5€	Loyers supérieurs à la moyenne du parc
Supérieur à 4,5€	

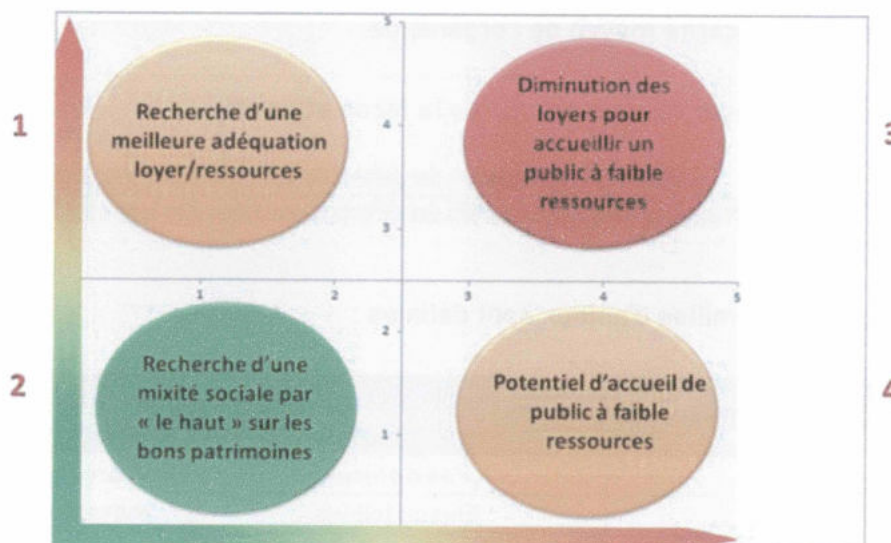
*taux de loyer pratiqué moyen.

Les enjeux d'attributions et de loyers sont croisés avec l'attractivité pour obtenir les familles de logements suivantes :

Familles
Précarité plus forte que la moyenne du parc hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc
Précarité plus forte que la moyenne du parc hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc
Précarité plus modérée que la moyenne parc hlm - Loyers inférieurs à la moyenne du parc
Précarité plus modérée que la moyenne parc hlm - Loyers supérieurs à la moyenne du parc

La lecture des résultats :

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



Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

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

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

En croisant les deux axes, nous obtenons 4 familles :

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

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

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

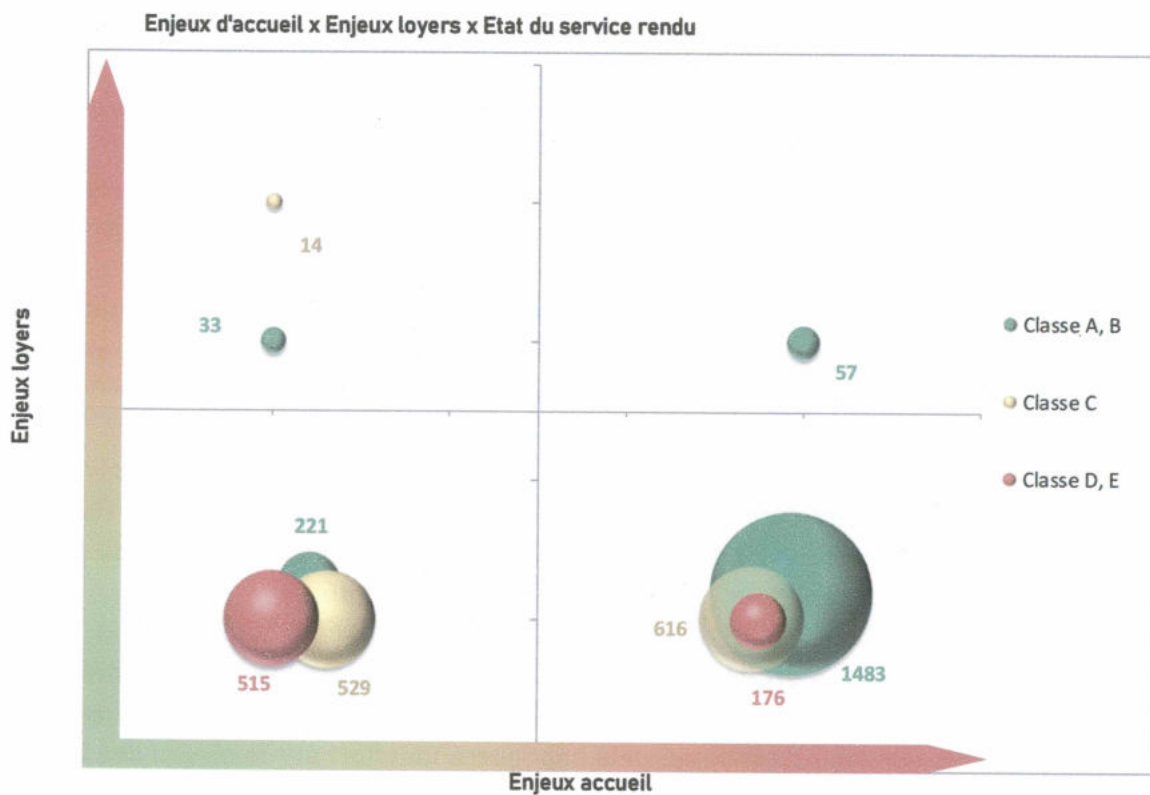
- La famille 3 (en haut à droite du cadran), représente les groupes dont le niveau de précarité est modéré et de loyers sont élevés. Si les ménages à faibles ressources sont accueillis sur ces patrimoines, cela impliquera un effort sur le niveau des loyers.
- La famille 4 (en bas à droite du cadran), représente les groupes aux niveaux de précarités et de loyers modérés. Ces patrimoines bénéficient déjà de structures de loyers qui seraient adaptés à l'accueil de ménages à faibles ressources.

L'analyse a été faite sur les groupes immobiliers situés hors QPV puisque ce sont sur ces patrimoines qui portent les objectifs d'attributions.

Les résultats sur un périmètre de 3 644 logements situés hors QPV

En croisant l'analyse de la précarité et des niveaux de loyers, on obtient 4 grandes familles de patrimoines :

1	3
Les résidences affichant une précarité « forte » et des niveaux de loyers « élevés » • 47 logements – 1% du parc	Les résidences affichant une précarité « modérée » et des niveaux loyers « élevés » • 57 logements – 2% du parc
2	4
Les résidences affichant une précarité « forte » et des niveaux de loyers « faibles » : • 1 265 logements – 35% du parc	Les résidences affichant une précarité « modérée » et des niveaux de loyers « faibles » ➤ 2 275 logements – 62% du parc



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

Le département de l'Orne où l'accès au logement est contenu du fait du caractère détendu du marché locatif. Ainsi, un demandeur se voit en général attribuer un logement dans un délai de trois mois. Toutefois, cela ne signifie pas que la problématique de l'hébergement y soit absente. Au contraire, il existe un certain nombre de personnes à qui il est nécessaire de proposer temporairement des solutions d'hébergement dans l'attente de pouvoir les voir accéder à un logement pérenne.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Le Plan départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) définit la stratégie départementale élaborée pour répondre à ces besoins. L'ESH SAGIM est membre du comité responsable et participe ponctuellement avec toutes les parties prenantes à la réflexion et la mise en œuvre.

Depuis de nombreuses années, l'ESH SAGIM est identifiée comme un partenaire par les instances et les différentes associations œuvrant pour l'hébergement.

L'ESH SAGIM réserve ainsi la location de certains logements pour ces associations à des fins de sous location ou d'hébergement. Au 31 décembre 2020, sont situées sur le parc 22 logements.

Par ailleurs, des logements sont également loués pour la mise en œuvre du CHRS diffus et l'accueil des réfugiés par l'intermédiaire de baux glissants en Inter-Médiation Locative (IML). Ces partenariats se sont consolidés au cours des dernières années avec le développement de l'offre des dispositifs du logement, soit 67 logements au 31/12/2020.

L'ESH SAGIM a souhaité être toujours réactif aux demandes exprimées par les associations et s'attache à répondre aux mieux à leurs contraintes.

De plus, un travail partenarial est également institué pour favoriser un parcours fluide de l'hébergement vers le logement : les partenariats sont noués avec des associations (MISSION LOCALE, REGIES DE QUARTIER, COLLECTIF D'URGENCE, ADMR, ...) pour les services à la personne, l'accompagnement social, l'insertion par l'économique, la gestion spécifique de l'incurie, ...etc....

II.3.4. Les engagements pris en faveur d'une concertation avec les locataires

Le plan de concertation définit le cadre et les modalités pratiques de la concertation applicable à la gestion du patrimoine immobilier de la SAGIM et détermine les règles destinées à formaliser les relations locatives locales.

Le CCL est consulté pour avis sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou ensembles immobiliers, les mesures touchant aux conditions et cadre de vie des habitants et sur les projets d'amélioration et de construction-démolition.

De plus, le cadre de la concertation locative de la CUS se réalise au sein du CCL et porte sur l'état du service rendu aux locataires, le cahier des charges de la gestion sociale ainsi que sur les engagements en matière de politique sociale et environnementale.

Il se compose de représentants de locataires et du bailleur.

Le plan de concertation locative couvre la période 2019-2022.

A l'issue de la prochaine élection des représentants des locataires prévue en Novembre 2022, il sera établi un nouveau Plan de Concertation Locative pour une nouvelle période de 4 ans.

Bilan des actions menées en 2020 :

Actions menées par INDECOSA CGT

- Édition d'un journal du locataire (20 000 exemplaires)
- Proxibus : rencontres mensuelles avec les locataires qui fonctionne très bien et se décompose comme suit :
 - 1^{er} jeudi du mois à Domfront le matin et La ferté Macé l'après midi
 - 2^{ème} jeudi du mois à Lisieux le matin et Vimoutiers l'après midi
 - 3^{ème} jeudi du mois à L'Aigle toute la journée
 - 4^{ème} jeudi du mois au Theil le matin et Longny l'après midi
- Traitement des réclamations locatives

Actions menées par CLCV :

- Ouverture d'un local CLCV à réception du public,
- Permanences avec visite du patrimoine tous les jeudis,
- Bureau : 1 tous les lundis,
- Contribution au journal des locataires,
- Entrevues bailleurs sociaux,
- Travail sur régularisation des charges secteur, Vimoutiers, Alençon, Sées, argentan avec prise de rdv et réunions,
- Fête des voisins,
- Après-midi visite des quartiers,
- Décoration des halls d'entrée au moment de Noël,
- Fleurissement des fenêtres et balcons.

Actions menées par l'AFOC :

- Recherche des locataires pour constitution ou reconstitution du CC,
- Formation des membres AFOC couvert par la SAGIM,
- Cette action couvre les frais de préparation des réunions de présentation et de formation réalisés à Alençon, Flers et Argentan,
- Tirages pour information et formation,
- Déplacements sur le territoire, permanences et interventions,
- Visites sur le patrimoine Sagim avec l'implication de l'AFOC départementale, et déplacements pour coordination avec AFOC nationale,
- Renouvellement de matériels informatiques et autres fournitures.

11.3.5. La politique de fluidification des parcours résidentiels

Concernant les mutations internes, pour motifs économiques, professionnels, familiaux ou de santé pour tenir compte de l'évolution de la situation des ménages, la SAGIM s'engage à poursuivre une politique de mutation de logement dans son parc immobilier, afin de permettre une meilleure adéquation du logement à la situation familiale ou sociale du locataire.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Dans le cadre de cette Convention d'Utilité Sociale (CUS), la SAGIM s'engage à un niveau de relogements affectés au titre des mutations internes. Les demandes de mutation considérées comme prioritaires sont les demandes :

- Motivées par une inadéquation des ressources du ménage avec le loyer,
- De mutation pour raison de santé,
- De logements plus grands ou plus petits qui permettent d'adapter la superficie à l'évolution de la composition familiale des ménages (critère étant défini sur la base de la surface et de la typologie du logement),
- Motivées par un rapprochement du lieu de travail,
- Motivées par l'inadaptation du logement aux situations de handicap,
- De personnes mariées, vivant maritalement ou liées par un pacte civil de solidarité (PACS) justifiant de violences au sein du couple ou entre les partenaires,
- De mutation pour désordres techniques avérés dans le logement. Cette demande devra être motivée par l'agence de proximité qui aura constaté les désordres et confirmé que les travaux nécessaires à la remise en état ne peuvent s'effectuer en secteur occupé.

Pour bénéficier de ce relogement, il faut remplir certaines conditions :

- Les loyers doivent être réglés régulièrement et à jour. Toutefois, dans le cadre de sa politique de prévention des expulsions, des mutations dites « économiques » peuvent être envisagées pour les locataires dont le poids du logement et des charges locatives dans le budget familial est devenu trop important notamment suite à des baisses durables de ressources (perte d'emploi, retraite, ...).
Dans ce cadre précis, les situations seront examinées au cas par cas par les membres de la CAL sur proposition des conseillers en charge du suivi économique, familial et social, en faisant apparaître clairement l'économie réalisable par le ménage, tout en intégrant les engagements pris par le candidat à la mutation pour résorber l'éventuel impayé de loyer,
- Le logement doit être assuré,
- Le logement doit être en bon état d'entretien. Il devra être dans un état conforme à celui dans lequel il se trouvait au moment de l'attribution,
Une visite conseil sera effectuée en se basant sur l'état des lieux d'entrée, mais en tenant compte de la vétusté due à l'usure normale,
- Les règles du contrat de location doivent être respectées : Le candidat à la mutation ne devra pas avoir fait l'objet de rappel à son obligation d'occuper paisiblement les lieux.

Même après avoir rempli toutes ces conditions, la mutation s'effectuera selon les disponibilités et selon les conditions d'attribution réglementaires.

PP-5. Nombre de mutations de locataires déjà logés dans le parc de l'organisme ou d'un autre organisme de logement social, réalisées vers le parc de l'organisme, parmi le nombre total des attributions, par année.

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social au cours de l'année 2020, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
61 - Orne	Orne	202	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
61 - Orne	CU d'Alençon	77	9%	9%	9%	9%	9%	9% (15%)	9%
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	6	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8%	0,8% (6%)	0,8%
61 - Orne	CC Argentan Intercom	28	3,5%	3,5%	3,5%	3,5% (6%)	3,5% (6%)	3,5%	3,5%
61 - Orne	CA Flers	38	4,8%	5% (7%)	5%	5% (6%)	5%	5%	5% (7%)
72 - Sarthe	Sarthe	5	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%
14 - Calvados	Calvados	24	4%	3%	3%	3% (6%)	3% (10%)	3%	3%
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	24	4%	3%	3%	3% (6%)	3% (10%)	3%	3%

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.

A l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme	Prévision en nombre, par année					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Prévision du nombre de mutations internes	230 (310)	230 (235)	230 (270)	230 (330)	230 (450)	230 (315)

Il est précisé que le taux et nombre prévisionnel des mutations s'entendent de droit commun hors ANRU. La SAGIM s'engageant dans une démarche de démolition, ces chiffres ne comprennent pas les mutations en accompagnement des relogements issus des opérations de démolition.

Toutefois, une estimation est présentée *en italique entre parenthèse* pour appréhender le niveau de mutations locatives incluant les relogements issus des démolitions.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.4. Engagements en matière de gestion sociale

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

A ce jour, seules les CIL des territoires de FLERS AGGLO et LISIEUX NDIE ont été signées

Le territoire de Flers Agglomération (66 résidences et 1 285 logements) a soumis à la validation de son conseil communautaire du 17 juin 2021 la convention intercommunale d'attribution pour une durée de 6 ans. Elle précise les engagements en matière d'attributions des bailleurs sociaux, des réservataires et des autres signataires. Ces engagements sont établis pour mettre en œuvre les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement en matière d'attribution de logements sociaux et validées dans le document cadre approuvé en CIL en juin 2019.

La SAGIM s'engage à ce que :

- Les signataires de la présente convention s'engagent à ce qu'au moins 25 % des attributions annuelles, suivies de baux signés, de logements situés en dehors des QPV., soient consacrés à des demandeurs du 1^{er} quartile.
Conformément à la réglementation, les attributions doivent être fixées sur des baux signés pour le relogement des ménages du 1^{er} quartile hors des QPV.

Attribution de logements	SAGIM
Demandeurs à bas revenu (1 ^{er} quartile)	Au minimum, 25% des attributions hors QPV

- Les signataires de la convention s'engagent à favoriser l'accueil des ménages fragiles relevant du 1^{er} quartile dans les villes centres et sur les communes limitrophes dont le parc social s'inscrit en continuité du tissu urbain existant afin qu'ils bénéficient d'un accès facile aux services et aux transports. Dans les quartiers où l'occupation sociale est fragile, dans la mesure du possible, il conviendra d'être vigilant dans les attributions sur ces quartiers pour respecter l'équilibre de peuplement.
- Il s'agit enfin de porter une attention particulière sur les attributions réalisées dans les communes de Flers Agglo, hors quartiers fragiles de Flers et hors La Ferté Macé, en vérifiant :
 - L'adéquation entre logement à attribuer et accès aux aménités qu'il propose,
 - L'autonomie du ménage en matière d'accès aux zones d'emploi, aux services et notamment aux services publics de transport.
- Les signataires s'engagent à ce qu'au moins 50% des attributions prononcées pour des logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV, ex ZUS et ex-quartiers CUCS) concernent des demandeurs relevant des quartiles 2, 3 et 4.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Attribution de logements	SAGIM
Demandeur autre : 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile	50% des attributions en QPV

- Les réservataires et les bailleurs sociaux s'engagent à dédier 25% des attributions réalisées sur leurs contingents propres, aux ménages prioritaires définis
 - Par la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de son logement, c'est-à-dire la reconnaissance DALO,
 - Par la réponse aux critères de priorité pour l'attribution d'un logement définis à l'article L.441-1 du CCH

RESERVATAIRES	
Bailleurs	SAGIM
	25% des attributions de logements non réservés

- Les signataires s'engagent à participer à une démarche collective visant à optimiser l'accueil des jeunes ménages au sein du parc social sur le territoire.
- Les signataires s'engagent à animer une démarche structurée de contacts réguliers avec les établissements d'enseignement supérieur, les entreprises et les acteurs de l'insertion jeunesse du territoire pour identifier, qualifier et dimensionner des besoins de logements portés par des jeunes ménages en phase d'insertion professionnelle et éventuellement spécifiques ; formation en alternance, stage, travail saisonnier ; qui supposent des réponses ad'hoc.
Il s'agira de mettre en œuvre et d'évaluer les actions permettant d'apporter la meilleure réponse aux besoins ainsi identifiés : développement d'offres spécifiques, recours à des modalités locatives adaptées, accompagnement du demandeur...
- Les signataires s'engagent à orienter la production neuve de logements sociaux principalement vers du logement PLAI. Pour les opérations situées sur le reste du territoire de Flers Agglo, le pourcentage de production en PLAI sera évoqué dans le cadre des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux.
Dans tous les cas, les programmes devront intégrer à minima 30% de logements adaptés aux personnes vieillissantes.
- Les signataires s'engagent à inscrire le parc existant dans un programme de rénovation ambitieux sur le plan de la performance énergétique, de l'adéquation typologique et de l'accessibilité. Les signataires s'engagent à privilégier le développement d'une offre complémentaire de logements sociaux dont des logements abordables en typologie et en prix pour les ménages du 1er quartile sur les communes en continuité urbaine de Flers ; *Saint-Georges-des-Groseillers, La Selle-la-Forge, La Lande-Patry*. L'ambition consiste à proposer une palette élargie de logements adaptés, attractifs et permettant un bon accès aux services, aux transports publics et aux zones d'emploi.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Le territoire de Lisieux Normandie (18 résidences et 631 logements) a soumis à la validation de son conseil communautaire du 9 décembre 2021 la convention intercommunale d'attribution pour une durée de 6 ans. Elle précise les engagements en matière d'attributions des bailleurs sociaux, des réservataires et des autres signataires. Ces engagements sont établis pour mettre en œuvre les orientations définies par la Conférence Intercommunale du Logement en matière d'attribution de logements sociaux et validées dans le document cadre approuvé en CIL. Cette CIA a été approuvée par arrêté préfectoral du 19/07/2019.

La SAGIM s'engage à contribuer à l'atteinte des objectifs du Document Cadre d'Orientations en matière d'attributions.

▪ **Orientation 1 :**

1ère règle « 25% des attributions (baux signés) réalisées hors QPV doivent être consacrées à des demandeurs appartenant au 1er quartile de ressources, ou à des ménages relogés dans le cadre du renouvellement urbain ».

En 2018 la SAGIM réalise 30 attributions sur 63 hors QPV, dont 2 sont issues du 1er quartile des demandeurs soit 7 %. Il sera difficile à l'organisme d'atteindre 25 % en une année, d'où une formulation soulignant l'effort à mener sur la durée.

La SAGIM, ne pouvant atteindre 25% en une année, s'engage à suivre les données recueillies sur le niveau d'accueil de ces ménages et à orienter, si besoin, ces attributions pour favoriser un accueil hors QPV.

2ème règle : 50% au minimum des décisions d'attributions en QPV doivent s'adresser aux demandeurs des 2 quartiles supérieurs de ressources.

Orientation complémentaire :

La part des décisions d'attributions consacrées aux ménages du 2ème quartile de ressources tendra également à diminuer. Il représente aujourd'hui 34% des attributions en moyenne. En 2018, la SAGIM compte 31,6 % des décisions d'attributions dans le QPV visant les ménages des deux quartiles supérieurs, et 42,1 % les ménages du 2ème quartile.

La SAGIM s'engage à limiter la part des ménages des deux quartiles supérieurs dans ses décisions d'attributions, afin de tendre vers l'objectif des 50%. L'organisme veillera à ne pas augmenter la part des attributions des ménages du 2ème quartile dans le QPV.

3ème règle. Approche territorialisée par résidence.

Pour accroître les équilibres territoriaux en termes de mixité sociale, le Document Cadre invite à prendre en considération le critère des bas revenus suivant : % de ménages dont les ressources < 40% PLUS. Ces ménages constituent en moyenne 49% des ménages du QPV, et 38% de ceux du parc HLM à l'échelle de la communauté d'agglomération. Il s'agit de veiller à ne pas augmenter la part de ces ménages lorsque ces proportions dépassent 50% des ménages d'une résidence.

La SAGIM veillera à ne pas augmenter la part de ménages dont les revenus sont inférieurs à 40% des plafonds PLUS, dans les résidences où ils dépassent 50 % des ménages, et à mieux les répartir sur son patrimoine (voir tableau ci-après)

RESIDENCES SAGIM DONT LA PROPORTION DE MENAGES AUX RESSOURCES < 40% PLAFONDS EST > A 50% DES MENAGES				
	rappel moyenne CALN			38,0%
	Rappel moyenne QPV			49,0%
Commune	Résidence (collectif)	Quartier	Nombre de logements	<40% plafonds PLUS
Lisieux	HAUTEVILLE/0274 Sagim	Hauteville Jean de la Fontaine / Jean Moulin	208	61,2%
Lisieux	RESIDENCE SAINT URSIN/0285 Sagim	Hauteville Jean Moulin	37	68,2%
Lisieux	MICHELET/0278 Sagim	Lisieux Nord-Est	38	54,5%

▪ **Orientation 2 :**

25% des décisions d'attributions de chaque réservataire se fait au bénéfice des ménages DALO ou, à défaut, aux personnes prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH.

En 2018, la SAGIM compte 38,5 % des décisions d'attributions visant ces ménages. L'objectif de la SAGIM est de maintenir au moins 25% des décisions au bénéfice des ménages DALO ou, à défaut, aux personnes définies comme prioritaires au sens de l'article L 441-1 du CCH

▪ **Orientation 3 :**

Consacrer au moins 25% des attributions aux mutations, tous bailleurs confondus.

Aujourd'hui le taux de mutation tous bailleurs confondus est de 42%. L'objectif sera suivi tous bailleurs confondus. Aucune obligation ne sera imposée par bailleur. A noter cependant que la SAGIM consacre 38 % de ses attributions aux mutations.

Sans objet. Cet objectif ne sera pas décliné par bailleur. Le taux par bailleur sera cependant observé lors du suivi de la CIA.

▪ **Orientation 4 :**

Contribution du relogement à la politique d'attribution.

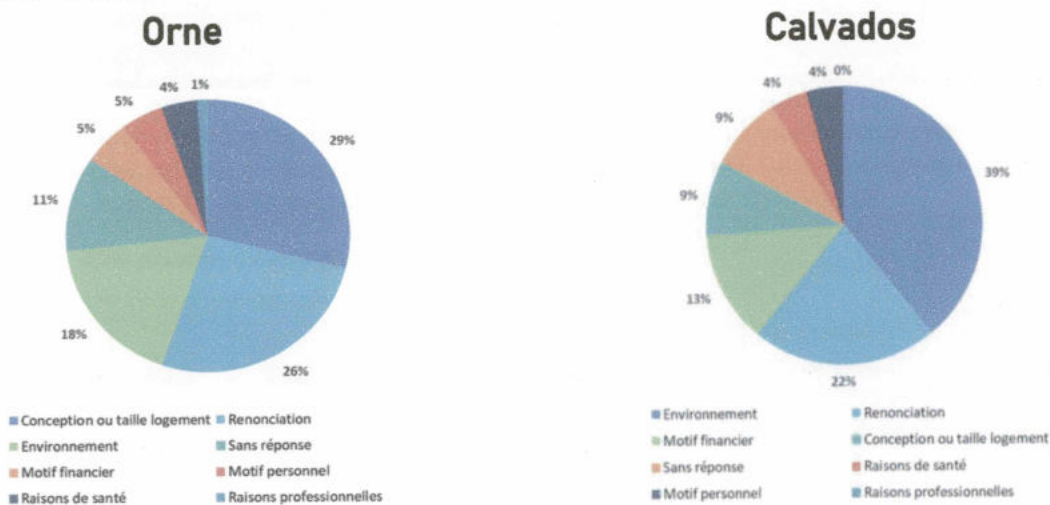
La SAGIM compte 194 logements à démolir dans le projet de renouvellement urbain de Hauteville. Il n'a pas encore soumis sa Demande d'Intention de Démolir. La SAGIM s'engage donc à mener les relogements selon la stratégie définie dans le Document Cadre d'Orientations et dans la charte de relogement. Pour le détail des objectifs, se référer à ces documents.

Les moyens d'accompagnement de la SAGIM pour les 1^{er} quartiles hors QPV sont composés de 2 Conseillers Sociaux.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Présents en CALEOL, ils sont systématiquement missionnés lors de l'entrée dans les lieux des locataires du 1er Quartile avec un accompagnement budgétaire ainsi que des visites ponctuelles selon les besoins.

Les motifs de refus :



- Dans l'Orne, le principal motif de refus d'un logement est la conception ou la taille du logement (29%), vient ensuite un renoncement à l'attribution (26%)
- Pour le Calvados, le premier motif de refus est l'environnement (39%), vient ensuite le renoncement au logement (22%).

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième-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.

Numéro du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
61 - Orne	Orne	Non	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
61 - Orne	CU d'Alençon	Non	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	Non	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
61 - Orne	CC Argentan Intercom	Non	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
61 - Orne	CA Flers	Oui	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
72 - Sarthe	Sarthe	Non	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
14 - Calvados	Calvados	Oui	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	Oui	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

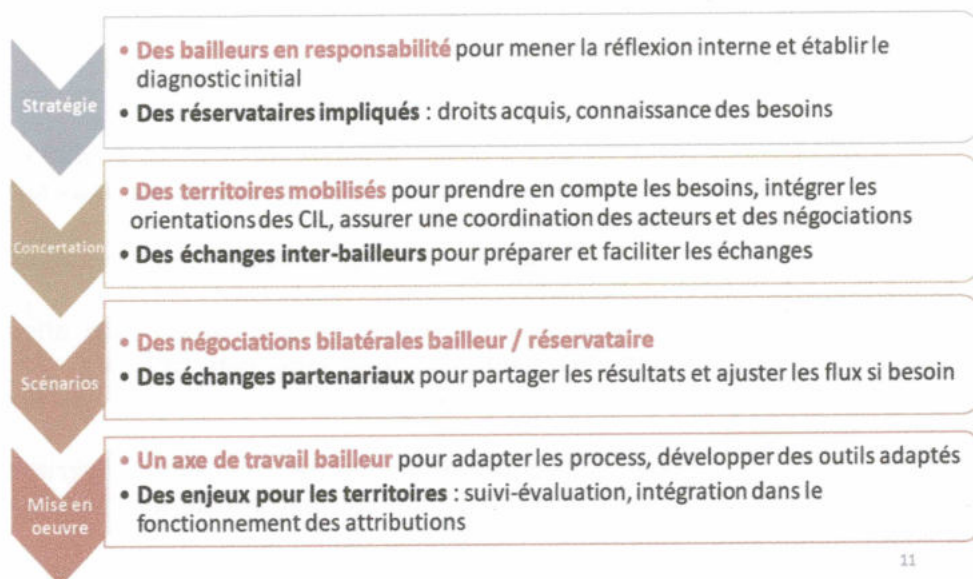
PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou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

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

Numéro du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le Préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2021	2022	2023	2024	2025	2026
61 - Orne	Orne	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
61 - Orne	CU d'Alençon	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
61 - Orne	CC des Pays de l'Aigle	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
61 - Orne	CC Argentan Intercom	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
61 - Orne	CA Fiers	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
72 - Sarthe	Sarthe	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
14 - Calvados	Calvados	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %
14 - Calvados	CA Lisieux Normandie	% total	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %	25,00 %
		% hors QPV	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

II.4.1. Les droits de réservation



11

La synthèse des droits de réservation sur le parc à l'échelle de l'ensemble de l'organisme fait état d'un réservataire unique Action Logement, avec lequel une discussion est en cours pour gérer la gestion des droits en flux.

II.4.2. Le SLS

SOCIETE	SAGIM					
	2019			2020		
ANNEE	61	72	14	61	72	14
DEPARTEMENT	61	72	14	61	72	14
Nbre de locataires	34	0	27	48	1	21
SLS €/an	15 871,92 €	- €	11 592,48 €	17 523,84 €	- €	10 790,64 €
SLS €/mois	1 322,66 €	- €	966,04 €	1 460,32 €	7,70 €	899,22 €
SLS € moyen/mois	38,90 €	- €	35,78 €	30,42 €	- €	42,82 €
SAGIM TOTAL SLS €/mois	2 288,70 €			2 367,24 €		
SAGIM TOTAL SLS €/an	27 464,40 €			28 314,48 €		

II.4.3. Nouvelle politique de loyers

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

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021

Partie 4 – Les engagements de l'organisme

Les tableaux d'indicateurs pour les logements locatifs sociaux et pour les logements foyers sont directement intégrés et commentés dans le présent document.

L'ESH SAGIM œuvre au quotidien pour assurer une mission d'intérêt général de qualité et se présente comme un véritable acteur au service de ses locataires, à l'écoute des élus sur un territoire détendu dans lequel se situe principalement son patrimoine.

Les engagements de l'organisme s'orientent logiquement sur le plan social, sur l'économie et l'environnement du territoire Ornaïs et du Calvados :

- Loger les ménages salariés et les plus modestes en présentant une offre locative abordable en réponse adaptée aux besoins des demandes locales
- Proposer un accompagnement dans leur parcours résidentiel et favoriser l'autonomie par le logement
- Mettre tout en œuvre pour respecter la programmation des opérations inscrites dans le Plan Stratégique Patrimonial pour adapter son patrimoine aux besoins des ménages.
- Faire partie des principaux donneurs d'ordre du bâtiment dans l'Orne pour soutenir l'emploi et l'activité économique locale.

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.

Accusé de réception en préfecture
061-200068468-20211216-2021-12-16-233-DE
Date de télétransmission : 23/12/2021
Date de réception préfecture : 23/12/2021