

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 03 DECEMBRE 2020

Nombre de Conseillers :

En exercice : 77

Présents : 38

Votants : 72 (dont 34 procurations)

N°40

OBJET :

**CONVENTION
D'UTILITE SOCIALE
DE VICHY HABITAT
(2020-2026)**

Rendue exécutoire :

Transmise en Sous-Préfecture

le : 30 DEC. 2020

Publiée ou notifiée

le : 30 DEC. 2020

Le Conseil Communautaire de Vichy Communauté – Communauté d'Agglomération, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté, en session, sous la présidence de **Monsieur Frédéric AGUILERA, Président.**

Présents :

M. Frédéric AGUILERA, Président.

Mmes et MM. Elisabeth CUISSET, Jean-Sébastien LALOY, Caroline BARDOT, Joseph KUCHNA, Michèle CHARASSE, François SENNEPIN, Nicole COULANGE, Michel MARIEN, Nathalie CHAMOUX BOUILLON, Jean-Marc GERMANANGUE, Marilyne MORGAND, Bernard AGUIAR, Charlotte BENOIT, Jean-Claude BRAT, Vice-Présidents.

Mmes et MM. Romain LOPEZ, Jacques TERRACOL, Ludivine DUFRAISE, Olivier ROYER, Christine MAGNAUD, Franck GONZALES, Philippe COLAS, Thierry WIRTH, Thierry LAPLACE, Annie CORNE, Pascal DEVOS, Jean-François CHAUFFRIAS, Séverine THOMAS-MOLLON, Jean-Dominique BARRAUD, Jean-Pierre RAYMOND (sauf pour la délibération n°50), Christophe DUMONT, Sandrine MORIER-MIZOULE, Alexis MAYET, Jacques BLETTY, Sylvain BRUNO, Christine BOUARD, Jean-Pierre SIGAUD, Isabelle RECHARD, Conseillers Communautaires.

formant la majorité des membres en exercice.

Absents ayant donné procuration :

Mmes et MM. Monique GIRAUD à Romain LOPEZ, Françoise DUBESSAY à François SENNEPIN, Michel LAURENT à Franck GONZALES, Elisabeth BARGE à François SENNEPIN, Alain VENUAT à Franck GONZALES, Ariane MILET à Jean-Dominique BARRAUD, Hadrien FAYET à Nathalie CHAMOUX BOUILLON, Bertrand BAYLAUCQ à Jean-Sébastien LALOY, Annie DAUPHIN à Annie CORNE, François HUGUET à Jean-Claude BRAT, Jean-Louis LONG à Nicole COULANGE, Marie CHATELAIS à Annie CORNE, Benjamin BAFOIL à Jean-Sébastien LALOY, Marie-José MORIER à Nicole COULANGE, Jean-Marc BOUREL à Sandrine MORIER-MIZOULE, Véronique TRIBOULET à Thierry LAPLACE, Romain DEJEAN à Christine MAGNAUD, Jean-Michel MEUNIER à Elisabeth CUISSET, Laure GUERRY à Joseph KUCHNA, Yves-Jean BIGNON à Charlotte BENOIT, Jean-Philippe SALAT à Charlotte BENOIT, Evelyne VOITELLIER à Bernard AGUIAR, Jean ALMAZAN à Jean-Dominique BARRAUD, Anne-Sophie RAVACHE à Caroline BARDOT, Valérie LASSALLE à Elisabeth CUISSET, Patrick BLETHON à Frédéric AGUILERA, Pauline TIROT à Sandrine MORIER-MIZOULE, Henri SARRE à Caroline BARDOT, Corinne IBARRA à Michèle CHARASSE, Alexis BOUTRY à Jean-Marc GERMANANGUE, Linda PELISSIER à Marilyne MORGAND, Claude MALHURET à Frédéric AGUILERA, Bernard KAJDAN à Jacques BLETTY, Sylvie DUBREUIL à Jacques BLETTY.

Absents excusés :

Mme et MM. François SZYPULA, Patrick SEROR, Alexandre GIRAUD, Pierre BONNET, Christiane LEPRAT.

Secrétaire : M. Jean-Claude BRAT.

Monsieur le Président,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et plus particulièrement les articles L445-1 à L445-7 relatifs aux conventions d'utilité sociale.

Vu la Loi N°2009-323 du 25 Mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion portant obligation aux organismes HLM d'élaborer une convention d'utilité sociale,

Vu la Loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté et son décret d'application N°2017-922 du 09 Mai 2017 simplifiant le cadre réglementaire concernant l'élaboration des conventions d'utilité sociale,

Vu la Loi du 24 Novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) modifiant le contenu et le calendrier des conventions d'utilité sociale,

Vu les statuts de Vichy Communauté, et notamment sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat,

Vu la convention intercommunale d'attributions de Vichy Communauté, agréée par arrêté préfectoral N°1318/2018 en date du 22 Mai 2018,

Vu le Programme Local de l'Habitat (2020-2025), adopté le 05 décembre 2019 par le conseil communautaire de Vichy Communauté, et plus particulièrement la fiche action 2-5 concernant le traitement de l'habitat indigne,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées de l'Allier, adopté par le Conseil Départemental et l'Etat pour la période (2020-2025),

Vu la convention d'utilité sociale, établie pour la période (2020-2026), adoptée par le conseil d'administration de Vichy Habitat le 04 Novembre 2020,

Considérant que les conventions d'utilité sociale définissent, pour une période de 6 ans, les engagements pris par l'organisme HLM en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité de service rendu aux locataires.

Considérant que les engagements pris par Vichy Habitat sont cohérents avec les besoins du territoire ; qu'ils tiennent compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logement social définis dans le Programme Local de l'Habitat (2020-2025) mais aussi de la politique intercommunale en matière d'attributions de logement social ; qu'ils contribuent à la stratégie de requalification de l'habitat dans le cœur de ville de Vichy, en prévoyant notamment de produire 300 logements sociaux sur les dix prochaines années ainsi qu'il suit :

- 100 logements issus d'opérations groupées de plusieurs logements sur le tissu existant, en sortie de vacance, en démolition-reconstruction ou en acquisition-amélioration.
- 100 logements conventionnés correspondant à des biens diffus existants, nécessitant des travaux.
- 100 logements en construction neuve, produits sur Vichy Lac.

Considérant les actions programmées par Vichy Habitat pour continuer à réduire le taux de vacance dans son parc locatif social (4.9% au 1^{er} janvier 2019, soit l'équivalent de 48 logements), notamment la rénovation de 20 logements par an pour un budget global de 180 000 euros (soit 9 000 euros/logement),

Considérant que la communauté d'agglomération a été associée à toute la démarche d'élaboration de la convention d'utilité sociale de Vichy Habitat,

Il est proposé au Conseil Communautaire :

- D'autoriser le Président ou son représentant à signer la convention d'utilité sociale de Vichy Habitat pour la période (2020-2026).

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire :

- adopte la proposition ci-dessus,
- charge M. le Président et M. le directeur général des services de l'exécution et de la publication de ces décisions.

.....
Fait et délibéré, à l'unanimité, en l'Hôtel d'Agglomération Vichy Communauté,
le 03 décembre 2020.

Les Conseillers Communautaires présents ont signé au registre.

Le Président,

Frédérie AGUILERA

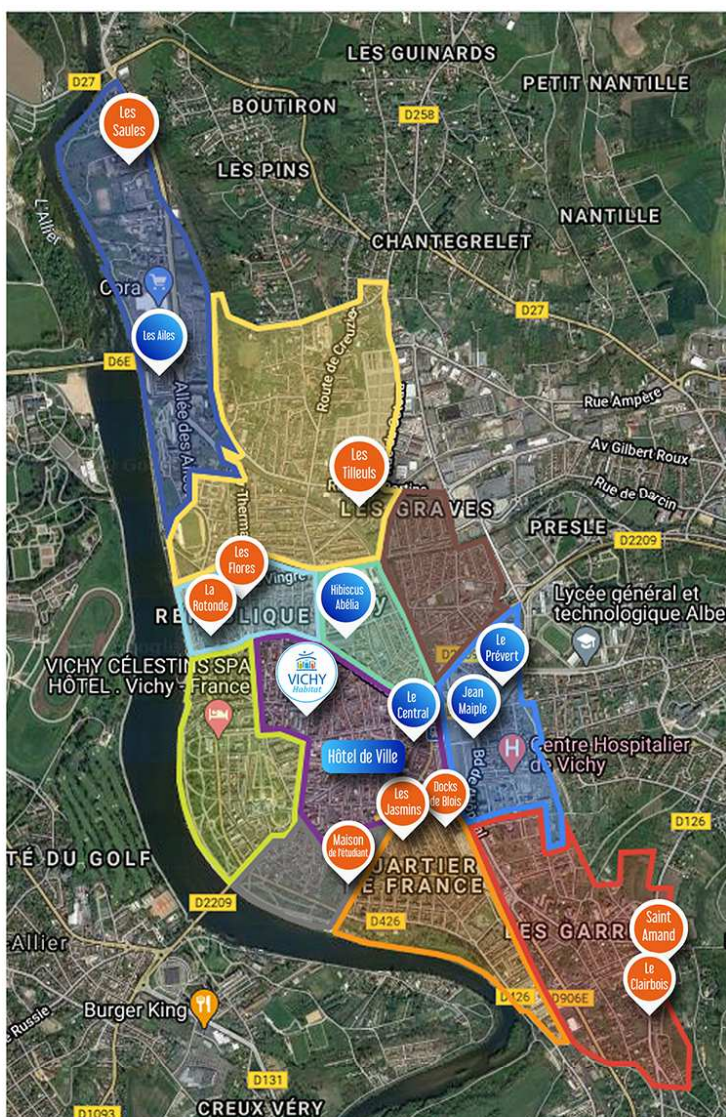




CONVENTION D'UTILITE SOCIALE VICHY HABITAT

2020 / 2025





Quartiers de la Ville de Vichy

- ✦ République Lac d'Allier
- ✦ Champ Capelet
- ✦ Les Graves Les Romains
- ✦ Les Bartins Beauséjour Jeanne d'Arc
- ✦ Thermique
- ✦ Vieux Vichy
- ✦ Coeur de Ville Jaurès Victoria
- ✦ Quartier de France et la Croix Martin
- ✦ Les Ailes Port de Charneil
- ✦ Les Garêts
- ✦ Hôpital Dénier



Résidences VICHY Habitat en QPV (Quartier Prioritaire de la Ville)

Résidences Les Ailes - Résidences Hibiscus-Abélia - Résidence Le Central
Résidence Le Prévert - Résidence Jean Maïple



Résidences VICHY Habitat hors QPV

Résidence Le Saint-Amand - Résidence Le Clairbois - Résidence Les Tilleuls
Résidence Les Flores - Résidence La Rotonde - La Maison de l'Etudiant
Résidence Les Jasmins - Résidence Les Saules - Résidence Les Docks de Blois

Les Résidences Le Clos de Chassignol, Les Etelles, La Croix Verte ne sont pas situées sur cette carte. Elles sont respectivement sur les communes de Cusset, Creuzier le Neuf et Magnet.



L'adresse de chaque résidence est donnée en annexe.

Table des matières

PREAMBULE	5
1. PORTEE DE LA CONVENTION ET CADRE DE SA SIGNATURE	6
1.1 Visas	6
1.1.1 Délibérations prises par le Conseil d'Administration	7
1.1.2 Actions auprès des services de l'État	7
1.1.3 Démarches d'association des collectivités	8
1.2 Objet de la CUS	9
1.3 Durée de la CUS	9
1.4 Les indicateurs obligatoires présentés	9
1.5 Périmètre patrimonial et déclinaison territoriale	11
2. ETAT DES LIEUX	13
2.1 Descriptif de l'organisme	13
2.1.1 L'actionnariat	13
2.1.2 Le personnel de VICHY Habitat	13
2.1.3 L'organigramme de la société	14
2.1.4 Un acteur ancré impliqué dans la redynamisation du centre-ville de Vichy	15
2.2 Etat-des-lieux du patrimoine locatif social	16
2.2.1 Caractéristiques du patrimoine social	16
2.2.2 Une prépondérance de grands logements	17
2.2.3 Du patrimoine principalement situé en QPV et concentré sur Vichy	19
2.2.4 Un parc ancien et peu diversifié	20
2.2.5 Un parc bien entretenu	21
2.2.6 Le classement énergétique des logements	22
2.3 Etat du service rendu	24
2.3.1 La gestion locative des logements	24
2.3.2 L'enquête de satisfaction	35
2.3.3 Le partenariat avec le CCAS, outil d'accompagnement social de VICHY Habitat	41
2.4 Etat d'occupation sociale	42
2.4.1 Composition des ménages	42
2.4.2 Des ménages plutôt jeunes	43
2.4.3 Un parc essentiellement composé d'inactifs	45
2.4.4 Des ménages aux ressources faibles	46

3. ARTICULATION DE LA CUS AVEC LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS LOCAUX	50
3.1 Le PLH	50
3.2 La stratégie communale en matière de logements sociaux	52
3.2.1 Stratégie communale de redynamisation du centre-ville de Vichy	52
4. LA POLITIQUE DE L'ORGANISME	54
4.1 Le Plan Stratégique de Patrimoine	54
4.1.1 Diagnostic du patrimoine	54
4.2 Les actions prioritaires de VICHY Habitat	61
4.2.1 Actions sur le cœur de métier de VICHY Habitat : le logement social	61
4.2.2 Actions sur ses autres métiers	62
4.2.3 Actions dans la mise à disposition et la mutualisation de son back-office au service des autres outils du territoire.	63
4.3 La politique patrimoniale et d'investissement	63
4.3.1 Adapter l'offre de LLS aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le parc existant	63
4.3.2 Favoriser l'accèsion à la propriété	75
4.4 La politique de l'organisme de qualité du service rendu aux locataires	78
4.4.1 Les travaux de fidélisation dans les logements loués	78
4.4.2 Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externe	78
4.4.3 Améliorer la performance de la gestion des logements	80
4.5 Engagements en matière de politique sociale	81
4.5.1 Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	81
4.5.2 Développer l'accessibilité PMR (SR-1)	84
4.6 Politique de concertation locative	85
4.6.1 Le Plan de concertation locative	85
5. LOGEMENTS FOYERS	87
5.1 Indicateur PP-LF-1 ; PP-LF-2 ; PP-LF-3	88
6. ANNEXES	90
6.1 Adresse des résidences	90
6.2 Attestation des normes d'habitabilité minimale	91

PREAMBULE

Les conventions d'utilité sociale (CUS) ont été rendues obligatoires pour tous les organismes d'habitations à loyer modéré par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MOLLE).

Etablies sur la base des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP), ces conventions définissent, pour une période de 6 ans, des engagements, en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité du service rendu aux locataires. Elles permettent en outre de reconnaître l'action de l'organisme comme « service d'intérêt économique général », au sens du droit communautaire.

La CUS constitue avant tout un cadre réaliste d'échanges et de suivi partenarial entre l'organisme, les collectivités parties prenantes et les services de l'Etat. C'est dans cet esprit que la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté et son décret d'application n°2017-922 du 9 mai 2017 ont considérablement simplifié le cadre réglementaire d'élaboration des nouvelles CUS, qui portaient sur la période 2018-2023, en réduisant le nombre d'engagements des organismes.

Les engagements pris par l'organisme doivent être cohérents avec les besoins des territoires, en particulier lorsqu'ils sont exprimés dans les Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ou le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Ils doivent aussi être compatibles avec les équilibres économiques et financiers de l'organisme.

Cette seconde génération de CUS fera l'objet d'une évaluation à trois ans et d'une autre au terme de la convention et parfois tous les ans en fonction des indicateurs. A l'initiative de l'organisme, elle pourra faire l'objet d'un avenant pour introduire la Nouvelle Politique de Loyer (NPL), qui s'appliquera alors jusqu'à la fin de la CUS. La NPL s'applique à compter du 1er janvier qui suit la signature de la convention ou de l'avenant.

La loi portant « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 24 novembre 2018, dans ses articles 88 à 106 a apporté des modifications au contenu et au calendrier des conventions d'utilité sociale.

L'entrée de CDC Habitat, au capital de VICHY Habitat, a nécessité une demande de report du dépôt de la CUS. Celle-ci a été acceptée en date du 5 aout 2019.

Cette nouvelle CUS s'inscrit donc sur la durée de 2020 à 2026.

1. Portée de la convention et cadre de sa signature

1.1 Visas

ENTRE

L'ETAT

Représenté par Monsieur Pascal MAILHOS Préfet de Région Auvergne Rhône Alpes, dont le siège social est situé 106 rue Pierre-Corneille 69003 Lyon

D'une part

ET

VICHY Habitat (anciennement SEMIV), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Cusset sous le numéro Siret 632 011 292, dont le siège social est situé 22 Rue Jean Jaurès - 03200 Vichy

Représentée par Frédéric AGUILERA Président-directeur général conformément aux délibérations du Conseil d'Administration du 16/04/2008 et renouvelé au Conseil d'administration du 13/05/2014.

ET

La communauté d'agglomération VICHY COMMUNAUTE représentée par Monsieur Frédéric AGUILERA, Président, dont le siège social est situé 9 place Charles de Gaulle - 03200 Vichy

ET

Le conseil départemental de l'Allier, représenté par Monsieur Claude RIBOULET, Président, dont le siège social est situé Hôtel du Département 1, avenue Victor Hugo - B.P. 1669 - 03016 MOULINS Cedex

D'autre part.

1.1.1 Délibérations prises par le Conseil d'Administration

Date	Objet
15/09/2017	Engagement élaboration CUS 2
21/09/2018	Acte la modification du contenu de la CUS lié à la Loi ELAN
22 /05/2019	Approbation par le CA : - Du diagnostic territorial et du cadrage stratégique - De la volumétrie et de la modélisation de la stratégie sur 2019-2029 - Du plan d'affaire et de la soutenabilité financière
18/09/2019	Adossement à ADESTIA
18/09/2019	Acte du report de la CUS
	Actualisation du PSP
23 juin 2020	Validation du projet de CUS initial
4 Novembre 2020	Validation du projet de CUS modifié

1.1.2 Actions auprès des services de l'État

Date	Qui	Objet
25/09/2017	Madame la Préfète du département du siège de l'organisme	Envoi du PV du CA engageant la CUS
25/06/2019	Madame la Préfète du département du siège de l'organisme	Demande de report du délai d'élaboration de la CUS
09/08/2019	Madame la Préfète du département du siège de l'organisme	Acceptation du report par la Préfecture
19/02/2020	Monsieur le Préfet de Région	Envoi du PV du CA engageant la CUS

1.1.3 Démarches d'association des collectivités

1.1.3.1 Collectivités associées et signataires

Code ou N°SIREN	Nom des collectivités associées	Réunion de Présentation	Signataires (Oui /Non)	Date de Signature
200071363	Vichy Communauté	20 février 2020	Oui	
	Vichy Communauté	3 Novembre 2020	Oui	
	Conseil Départemental de l'Allier	3 Novembre 2020	Oui	

1.1.3.2 Représentants des locataires

Date	Qui	Objet
03/01/2020	Conseil de concertation	Signature du plan de concertation locative
05/06/2020	Conseil de concertation	Présentation du projet de CUS

1.2 Objet de la CUS

La CUS, est un contrat obligatoire entre l'organisme et l'Etat pour une période de 6 ans, elle comprend :

- Des engagements chiffrés avec des indicateurs quantitatifs et qualitatifs passibles de sanctions, qui s'appliquent à tous les organismes, quels qu'ils soient
- Un document stratégique avec des développements qualitatifs obligatoires mais non évalués
- En cas de manquement, une pénalité de maximum 200 € par logement au profit du FNAP

Elle est construite sur la base d'un PSP approuvé depuis moins de trois ans à compter de sa date effective de mise en œuvre, et tient compte du Plan Local de l'Habitat et d Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD). Elle est à structurer et contractualiser sous la forme d'engagements, en montrant bien la contribution de l'organisme à l'effort global et en tenant compte des PLH, CIL et CIA.

1.3 Durée de la CUS

La présente convention est conclue pour une durée de 6 années, à compter du 1^{er} juillet 2020. La convention sera renouvelée par périodes de 6 années.

1.4 Les indicateurs obligatoires présentés

Les engagements sont déterminés par année civile. Ils sont déclinés du 1^{er} janvier de l'année de signature de la convention au 31 décembre de l'année précédant l'échéance de la convention.

ENGAGEMENTS	INDICATEURS
Adapter l'offre de logements locatifs sociaux aux besoins des populations et	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

des territoires, entretenir et améliorer le patrimoine existant	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.
	PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année.
	PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.
Favoriser l'accession à la propriété	PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.
Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés	PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisièmes 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.
	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 déclinés par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées 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.
Assurer la qualité du	SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc

service rendu aux locataires	total de logements, par année.
Améliorer la performance de la gestion des logements	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.

1.5 Périmètre patrimonial et déclinaison territoriale

Le patrimoine pris en compte dans la Convention d'Utilité Sociale concerne uniquement le parc locatif social, et les logements-foyers

Catégories	Nombre au 1er janvier 2020	Contenu de la présente CUS
Nombre de logements locatifs sociaux	1 091	Objet de la présente CUS
Dont PLAI	136	
Dont PLUS	878	
Dont PLS	77	
Dont QPV	702	
Nombre de logements-foyers En équivalent-logement	60	
Nombre de chambres en locations globales En équivalent-logement	0	
Accession sociale Au sens du 8° de l'article L. 411-2	0	Pas de chapitre dédié ni d'indicateurs (< 20 logements)

La convention porte sur 1 151 logements (1 091 logements + 60 équivalent-logements) regroupés en 22 ensembles immobiliers au sens du Plan Stratégique Patrimonial au 1^{er} janvier 2020.

VICHY Habitat ne gère pas de logements non conventionnés.

Département	ECPI	Nombre de logements sociaux au 1er janvier 2020	Dont QPV	Nombre équivalent de logements-foyers
03 - Allier	Vichy Communauté	1 091	702	60

2. Etat des lieux

2.1 Descriptif de l'organisme

La Société d'Économie Mixte Immobilière de Vichy, VICHY Habitat (anciennement SEMIV) est une société anonyme créée en 1964 par la Ville de Vichy, qui possède 50% de son capital, et la Caisse des Dépôts et Consignations. Connue des Vichyssois pour son activité de bailleur social, VICHY Habitat compte plus de 1.000 logements, répartis sur 22 résidences. VICHY Habitat est également l'outil de la ville, pour agir sur tous les volets de la politique urbaine.

Sous la présidence de Frédéric AGUILERA, Maire de Vichy, et la direction de Delphine LASNIER-RIGNY, VICHY Habitat compte dix-huit collaborateurs, dont presque la moitié est localisée à l'agence des Ailes, afin d'optimiser la proximité avec les locataires.

2.1.1 L'actionnariat

À fin 2019, le capital social s'élève à 5 672 083 € et se décompose en 96 137 actions de 59 €.

Ville de Vichy	48 070	50,00%	2 836 130 €
Adestia	38 455	40,00%	2 268 845 €
CDC	9 606	9,99%	566 754 €
Action Logement Immobilier et autres privés	6	0,01%	354 €
	96 137	100,00%	5 672 083 €

2.1.2 Le personnel de VICHY Habitat

Au 31 décembre 2019, VICHY Habitat comptait 19 collaborateurs, répartis sur 18 postes, et correspondant à 16,5 équivalents temps plein. Ces collaborateurs sont organisés de la façon suivante :

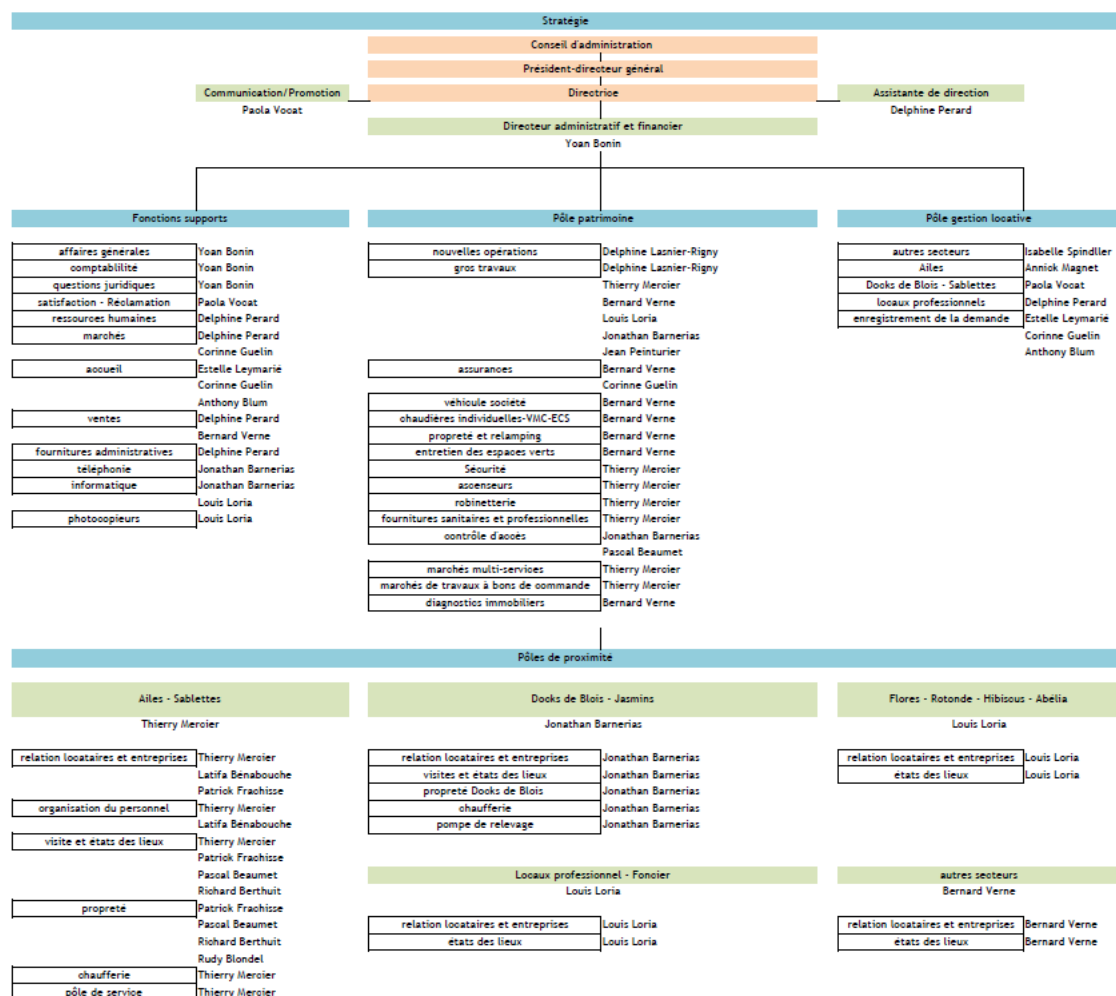
- Les fonctions support, pour 5 collaborateurs, sur 5 postes, et correspondant à 4 équivalents temps-plein
- La gestion locative, pour 7 collaborateurs, sur 5 postes, correspondant à 4,5 équivalents temps-plein
- L'entretien, la maintenance et le développement du patrimoine, pour 8 collaborateurs, équivalents à 8 postes

En plus de ses bureaux situés au siège social rue Jean Jaurès, VICHY Habitat possède une agence aux Ailes, où 7 collaborateurs assurent la proximité avec les locataires.

En 2018, des changements ont été opérés :

- Afin d'assurer la mise en exploitation des Sablettes et des Docks de Blois, un ½ poste de secrétaire de gestion locative a été créé,
- Un poste de gardien logé a été créé sur la résidence intergénérationnelle des Docks de Blois,
- Une convention de mise à disposition a été signée avec Allier Habitat, pour encadrer l'agent d'entretien des Sablettes.

2.1.3 L'organigramme de la société



2.1.4 Un acteur ancré impliqué dans la redynamisation du centre-ville de Vichy

Vichy est bénéficiaire du programme gouvernemental « Action Cœur de Ville » : son objectif est de proposer à ses habitants une offre de logements plus importante et plus attractive en centre-ville, pour contribuer à le redynamiser.

Afin de répondre aux objectifs de production du Programme Local de l'Habitat, et aux attentes du programme Action Cœur de Ville, la Ville de Vichy a fixé à VICHY Habitat des enjeux stratégiques pour les dix prochaines années. Le bailleur a pour objectif la production de 500 logements d'ici 2030.

Le programme inclut 300 nouveaux logements sociaux :

- 100 constructions neuves de logements sociaux dans le quartier Vichy Lac.
- 200 logements en centre-ville dont :
 - 100 opérations de démolition-reconstruction et d'acquisition-amélioration
 - 100 conventionnements de logements déjà existants et dont le besoin de rénovation est fort.

La politique patrimoniale et d'investissement est détaillée à l'article 4.3 en pages 60 et suivantes du présent document.

Ces objectifs ambitieux font partie des raisons pour lesquelles VICHY Habitat accueille depuis 2019 CDC Habitat comme actionnaire via sa filiale Adestia, à hauteur de 40%. Les moyens financiers et l'expertise complète (conception de programmes immobiliers, maîtrise d'ouvrage, conduite de rénovations massives, etc.) du 1er bailleur de France seront employés par. Ce programme mobilisera plus de 70 millions d'euros d'ici à 2030.

Grâce au nouveau soutien de CDC Habitat, qui gère déjà plus de 700 logements au sein de Vichy Communauté, de la Ville de Vichy et de l'apport à hauteur de 10% de la Banque des Territoires, VICHY Habitat verra ses fonds propres consolidés à hauteur de 5 millions d'euros pour lui permettre de réaliser son objectif de production.

En s'adossant au groupe CDC Habitat, VICHY Habitat se met en capacité d'agir :

- Sur son cœur de métier historique : le logement social, pour développer l'offre de logements sociaux à Vichy, tout en maintenant le rythme d'entretien et de rénovation de son parc actuel ;

- Sur ses autres métiers, afin de faire levier dans la politique de redynamisation du centre-ville, en vente ou en location de logements libres ou de commerces.

2.2 Etat-des-lieux du patrimoine locatif social

2.2.1 Caractéristiques du patrimoine social

En 2020, VICHY Habitat compte 1 091 logements familiaux, répartis sur 22 programmes (voir le tableau qui suit).

93% des logements de l'organisme sont situés à Vichy, dans des résidences d'habitat collectif. VICHY Habitat propose également 49 pavillons individuels à la location, et 20 à la vente. Un logement a été vendu en 2018 sur la résidence de la Croix Verte à Magnet, et un autre sur 2019.

VICHY Habitat a financé des logements dits « familiaux » qu'elle gère et entretient. Il s'agit d'appartements et de pavillons loués aux ménages, dont les critères leurs permettent d'accéder au parc social.

Le quartier des Ailes représente les 2/3 du patrimoine familial de VICHY Habitat et, est aussi le plus ancien, puisqu'il a fêté en 2020 ses 60 ans. Ce programme a été réhabilité de 2013 à 2015.

Logements familiaux	Commune ¹	Situation QPV	Nombre de logements	Type	Financement	Année de construction	Observations
Les Ailes	Vichy	QPV	572	collectif	PLUS	1960 à 1963	En QPV
							Réhabilitation achevée en 2015
Résidence Le Saint-Amand	Vichy	Hors QPV	40	collectif	PLUS	1984	Travaux de performance énergétique en 2017
Résidence Le Clairbois	Vichy	Hors QPV	30	collectif	PLAI-PLUS	1992	
Les Tilleuls	Vichy	Hors QPV	44	collectif individuel	PLUS	1994	Travaux de rénovation des façades en 2017

¹ L'adresse des résidences est précisée en annexe et un plan de situation est donné au début de la CUS.

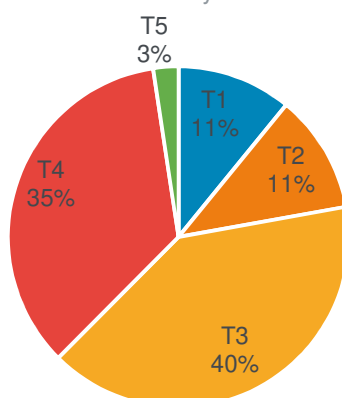
			5				
Résidence L'Hibiscus et L'Abélia	Vichy	QPV	25	collectif	PLUS-PLAI	1998	Travaux de rénovation des façades en 2017
Résidence Les Flores	Vichy	Hors QPV	13	collectif	PLUS-PLAI	2000	
Résidence La Rotonde	Vichy	Hors QPV	11	collectif	PLUS-PLAI	2002	
La Maison de l'Etudiant	Vichy	Hors QPV	37	collectif	PLS	2002	Logements meublés
Les Etelles	Creuzier-le-neuf	Hors QPV	17	individuel	PLUS-PLAI	2003	Proposés à la vente 2 logements vendus en 2015 et 2017
Résidence Les Jasmins	Vichy		14	collectif	PLUS-PLAI	2004	
Résidence Le Prévert	Vichy	QPV	29	collectif	PLUS-PLAI	2005	
Résidence Le Central	Vichy	QPV	22	collectif	PLS	2005	
La Croix Verte	Magnet	Hors QPV	3	individuel	PLUS	2005	Proposés à la vente 4 logements vendus en 2016, 2017, 2018 et 2019.
Les Saules	Vichy / Creuzier-le-v	Hors QPV	24	individuel	PLUS	2008	
Résidence Jean-Maïple	Vichy	QPV	54	collectif	PLUS - PLS	2008 - 2009	
Le Clos de Chassignol	Cusset	Hors QPV	20	individuel	PLUS	2010	
Les Sablettes	Vichy	Hors QPV	50	Collectif	PLAI	2018	Acquis auprès d'Allier Habitat
Les Docks de Blois	Vichy	Hors QPV	81	Collectif	PLAI-PLUS	2018	Résidence intergénérationnelle (46 logts jeunes /35 logts seniors)
Total			1 091				

2.2.2 Une prépondérance de grands logements

Les 1 091 logements familiaux possédés par VICHY Habitat sont répartis en différentes typologies, dont les types 3 et 4 sont

les plus représentés.

Répartition typologique des logements de Vichy Habitat
au 1er Janvier 2020
Source : Vichy Habitat

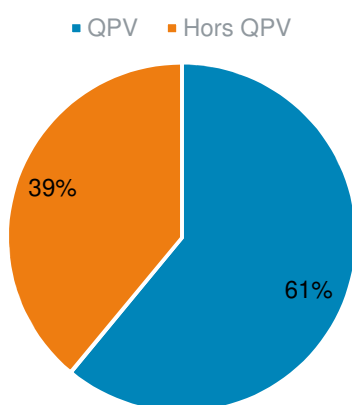


Résidences	Nombre de logements	F1	F2	F3	F4	F5	Parkings et garages
Les Ailes	572		2	260	285	25	
Résidence Le Saint-Amand	40	10	10	12	8		12
Résidence Le Clairbois	30	24	6				
Les Tilleuls	49		12	21	16		12
Résidence L'Hibiscus et L'Abélia	25		6	11	8		33
Résidence Les Flores	13	1	4	8			13
Résidence La Rotonde	11		5	4	2		11
La Maison de l'Etudiant	37	37					
Les Etelles	17			4	12	1	17
Résidence Les Jasmins	14			9	5		14
Résidence Le Prévert	29		9	13	7		42
Résidence Le Central	22		7	12	3		
La Croix Verte	3				3		3
Les Saules	24			10	14		24
Résidence Jean-Maïple	54	1	15	38			59
Le Clos de Chassignol	20			10	10		20
Les Sablettes	50		18	22	10		
Les Docks de Blois	81	46	30	5			81
Total	1 091	119	123	440	383	26	341

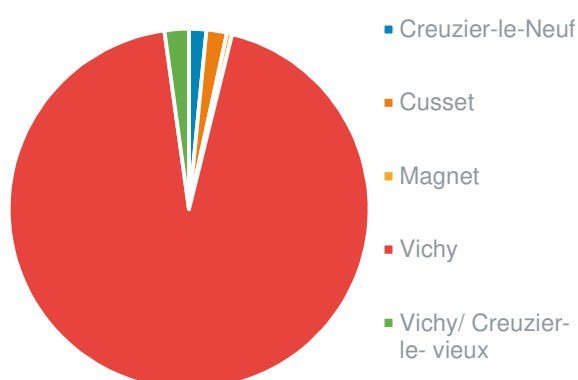
2.2.3 Du patrimoine principalement situé en QPV et concentré sur Vichy

Au 1er janvier 2020, VICHY Habitat dispose d'un patrimoine de 1 091 logements familiaux, répartis en 18 résidences. 94 % des logements sont situés sur la commune de Vichy ; et 61% des logements sont situés en quartier politique de la ville (QPV), soit 702 logements.

Répartition du parc de Vichy Habitat
au 1er janvier 2020
Source : Vichy Habitat



Répartition du parc de Vichy Habitat
par commune au 1er Janvier 2020
Source : Vichy Habitat



Les logements en QPV sont concentrés dans 6 résidences :

Résidence	Adresse	QPV	Nombre de logements locatifs sociaux
Les Ailes	Allée des Ailes - 03200 Vichy	Les Ailes	572
L'Hibiscus et l'Abélia	17 rue d'Alsace / 10 rue Champ de Foire, Vichy	Cœur d'Agglo	25
Le Central	3 Place de la Gare - 03200 Vichy	Cœur d'Agglo	22
Le Jean-Maïple	9, 11, 17 avenue de la République - 03200 Vichy	Cœur d'Agglo	54
Le Prévert	22 rue de l'imprimerie, Vichy	Cœur d'Agglo	29
Total			702

2.2.4 Un parc ancien et peu diversifié

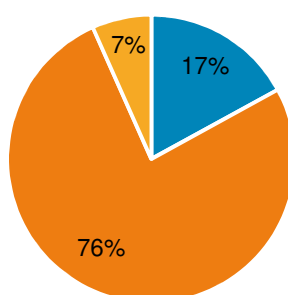
Une large majorité du parc de VICHY Habitat est composé d'équivalent PLUS (76%).

Le PLAI représente 17% des logements. Le produit à destination des ménages disposant de ressources plus importantes, à savoir le PLS, représente quant à lui 7% de l'offre du bailleur.

Répartition du parc de Vichy Habitat par type de financement au 1er janvier 2020

Source : Vichy Habitat

■ PLAI ■ PLUS ■ PLS



L'âge moyen du patrimoine de VICHY Habitat est de 36,4 ans, soit un parc plutôt ancien au regard de la moyenne régionale (26,4 ans) et nationale (25,2 ans). Par ailleurs, les bailleurs ayant un patrimoine de la même taille ont un patrimoine plus récent, à savoir 29,3 ans.

	VICHY Habitat	Moyennes			
		Nationale	Régionale	Des bailleurs ayant un patrimoine de même taille	Des bailleurs ayant un patrimoine de même âge
Age moyen du patrimoine	36,4 ans	25,2 ans	26,4 ans	29,3 ans	38,0 ans

2.2.5 Un parc bien entretenu

VICHY Habitat dépense en moyenne 976 € par logements pour l'entretien et la maintenance de son parc (source : stratégie CA). Des dépenses plus élevées que la moyenne nationale et régionale, ainsi que la moyenne des bailleurs ayant un patrimoine de taille ou bien d'ancienneté identiques.

	VICHY Habitat	Moyennes			
		Nationale	Régionale	Des bailleurs ayant un patrimoine de même taille	Des bailleurs ayant un patrimoine de même âge
Dépenses d'entretien et de maintenance par logement	976 €	784 €	627 €	732 €	872 €
Provisions pour travaux de gros entretien par logement	2 126 €	802 €	695 €	835 €	601 €

NB : indicateurs comparatifs issus du dispositif d'autocontrôle de la Fédération des Entreprises Publiques Locale.

VICHY Habitat a dépensé 643 K€ sur l'année 2018 pour entretenir son patrimoine (1 116 K€ en 2017, 693 K€ en 2016, 971 K€ en 2015, 1 103 K€ en 2014, 1 088 K€ à fin Juin 2014, 843 K€ à fin Juin 2013). Cela représente une dépense moyenne de 589 €/logement.

Ces travaux fluctuent d'une année à l'autre principalement en lien avec les travaux de gros entretien (réfection de façade et des cages d'escaliers), qui ne sont pas linéaires car ils suivent la production de logements sociaux selon des cycles différents. Ils sont relatifs aux dépenses réalisées chaque année et ne sont pas consolidés avec les Provisions de Gros Entretien, qui permettent de gommer les effets dents de scie d'une année sur l'autre et d'avoir un effort de maintenance comptable plus linéaire.

De plus, les montants avant / après 2016, ne sont pas tout à fait comparables du fait des préconisations de l'Autorité des Normes Comptables, relatif au changement de méthode cette année-là.

Ce changement a conduit à une augmentation de l'entretien courant puisque certains travaux étaient précédemment intégrés à notre programme de Gros Entretien, tels que la remise en état des logements vacants, la vérification et les réparations électriques, de plomberie, de menuiseries, dans les logements vacants...

L'entretien courant est stabilisé depuis le changement de méthode car nous retrouvons des travaux similaires chaque année bien que nous ne maîtrisons pas complètement les dépenses d'entretien des immeubles qui sont parfois imprévisibles et changeantes d'une année sur l'autre, et d'une résidence à l'autre.

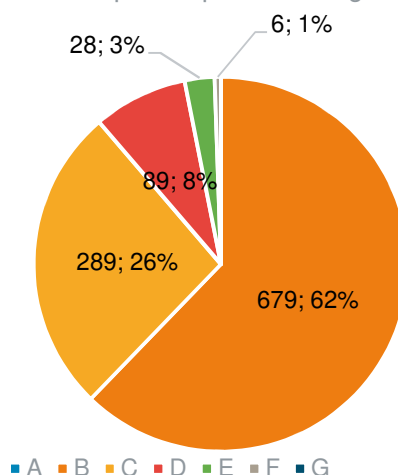
Les prévisions pour 2020 ne positionnent pas les travaux liés au « bonus fidélité », mais ces travaux ont bien été identifiés dans le cadre de la stratégie de VICHY Habitat et ont été validés de nouveau par le Conseil d'Administration, et notamment par notre nouvel administrateur Adestia. Ces travaux sont donc maintenus en provision et feront l'objet d'un prochain budget.

EN € TTC	BILAN 2018	BILAN 2019		BUDGET 2020
		APPROUVE LE 20 DECEMBRE 2018	CONSOMMATION 2019	PREVISIONS
INVESTISSEMENTS DANS LES LOGEMENTS	543 845 €	762 000 €	501 959 €	647 000 €
INVESTISSEMENTS DANS LES PARTIES COMMUNES	74 266 €	164 000 €	0 €	164 000 €
MAINTENANCE REPARATIONS PETITS TRAVAUX	304 933 €	335 000 €	311 970 €	370 000 €
CHARGES DE SOCIETE	969 584 €	935 674 €	1 000 682 €	973 365 €
BUDGET TOTAL	1 892 628 €	2 196 674 €	1 814 611 €	2 154 365 €

2.2.6 Le classement énergétique des logements

Sur les 1091 logements familiaux que compte VICHY Habitat en 2019, seuls 6 ont une classe énergétique inférieure à la classe F. Ces 6 logements classés F sont situés au Clairbois. Une réhabilitation de ces logements est prévue en 2022 pour les faire passer au moins en classe C.

Répartition du parc locatif par étiquettes énergétiques - 2019



Etiquette énergétique par programme		A	B	C	D	E	F	Total
		< 51	< 91	< 151	< 231	< 331	< 451	
000	Les Ailes	0	572	0	0	0	0	572
002	Le St-Amand	0	0	33	7	0	0	40
010	Les Tilleuls	0	0	35	14	0	0	49
012	Le Clairbois	0	0	0	4	20	6	30
019	L'Hibiscus et l'Abélia	0	0	18	7	0	0	25
023	Les Flores	0	0	12	1	0	0	13
030	La Rotonde	0	1	5	5	0	0	11
027	Maison de l'Etudiant	0	0	37	0	0	0	37
031	Les Etelles	0	0	17	0	0	0	17
033	Les Jasmins	0	0	14	0	0	0	14
035	Le Central	0	0	21	1	0	0	22
034	Le Prévert	0	0	28	1	0	0	29
036	La Croix verte	0	0	0	3	0	0	3
025	Les Saules	0	13	11	0	0	0	24
037	Le Jean-Maïple	0	12	38	4	0	0	54
040	Le Clos de Chassignol	0	0	20	0	0	0	20
045	Docks de Blois Jeunes	0	46	0	0	0	0	46
046	Docks de Blois Séniors	0	35	0	0	0	0	35
049	Les Sablottes	0	0	0	42	8	0	50
Total		0	679	289	89	28	6	1091

2.3 Etat du service rendu

2.3.1 La gestion locative des logements

2.3.1.1 La rotation

Le taux de rotation indique le pourcentage du nombre de départs enregistrés dans l'exercice par rapport au nombre de logements totaux de l'opération. Ce taux est fortement dégradé par la rotation des logements destinés aux étudiants, puisque ces derniers entrent généralement en septembre, pour quitter leur logement en juin.

À fin décembre 2019, la rotation était en moyenne de 15,71%, contre 12,81% à fin 2018, avec des indicateurs variant de 0% à 81% suivant les résidences. La gestion de la « maison des étudiants » pénalise ce taux qui n'est pas représentatif de la rotation du parc « classique ». Ainsi, **en isolant les mutations relatives aux logements pour jeunes, le taux de mutations tombe à 9.06%.**

RÉSIDENCES	2019	2018
Ailes	8,42%	10,66%
Saint-Amand	27,50%	15%
Clairbois	13,33%	6,67%
Tilleuls	16,33%	12,24%
Hibiscus et Abélia	8%	16%
Flores	0%	23,08%
Rotonde	0%	9,09%
Maison de l'Étudiant	81,08%	70,27%
Etelles	0%	17,65%
Jasmins	0%	0%
Prévert	20,69%	10,34%
Central	9,09%	4,55%
Croix Verte	29,27%	0%
Saules	11,76%	0%
Jean-Maïple	18,56%	14,81%
Clos de Chassignol	5%	15%
Docks de Blois jeunes	26,09%	5,22%
Docks de Blois seniors	11,71%	0 %
TOTAL SOCIÉTÉ	15,71%	12,81%

La rotation comprend, toutes résidences confondues, 140 départs en 2019, dont 55 départs étudiants (128 en 2018, 121 en 2017, 115 en 2016, 132 en 2015, 144 en 2014). Ce nombre comprend aussi 13 mutations vers un autre logement de VICHY Habitat (7 mutations en 2018, 8 en 2017, 13 en 2016, 8 en 2015). **Si on isole les départs liés aux résidences jeunes et aux mutations internes, on tombe à 85 départs en 2019.**

Le tableau qui suit détaille pour 2019 le nombre départ des résidences « classiques ». Il a été retiré :

- les logements étudiants (Maison de l'étudiant et Docks de Blois) ;
- les logements mis en vente (Les Etelles et La croix verte) ;
- les mutations vers un logement de VICHY Habitat.

RESIDENCES	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE DEPARTS	
Ailes	572	48	
Saint-Amand	40	11	
Clairbois	30	4	
Tilleuls	49	8	
Hibiscus et Abélia	25	2	
Flores	13	0	
Rotonde	11	0	
Jasmins	14	0	
Prévert	29	6	
Central	22	2	
Saules	24	2	
Jean-Maïple	54	10	
Clos de Chassignol	20	1	
Docks de Blois séniors	35	4	
SOUS-TOTAL TOTAL (SANS ETUDIANTS NI MUTATIONS)	938	98	
DONT MUTATION VERS UN LOGEMENT VICHY HABITAT		13	
TOTAL SANS ETUDIANTS NI MUTATIONS		85	Soit 9,06%
TOTAL MUTATIONS	140		

Ces départs sont à mettre face aux 145 nouveaux baux signés en 2019, soit 139 hors Docks de Blois (217 dont 78 pour les Docks de Blois en 2018, 127 en 2017, 126 en 2016, 128 en 2015).

Aux Ailes, 60 baux ont été signés en 2019 (74 l'an dernier, 62 en 2017, 58 en 2016) pour 48 départs (61 l'an dernier, 65 en 2017 et 50 en 2016).

La vacance

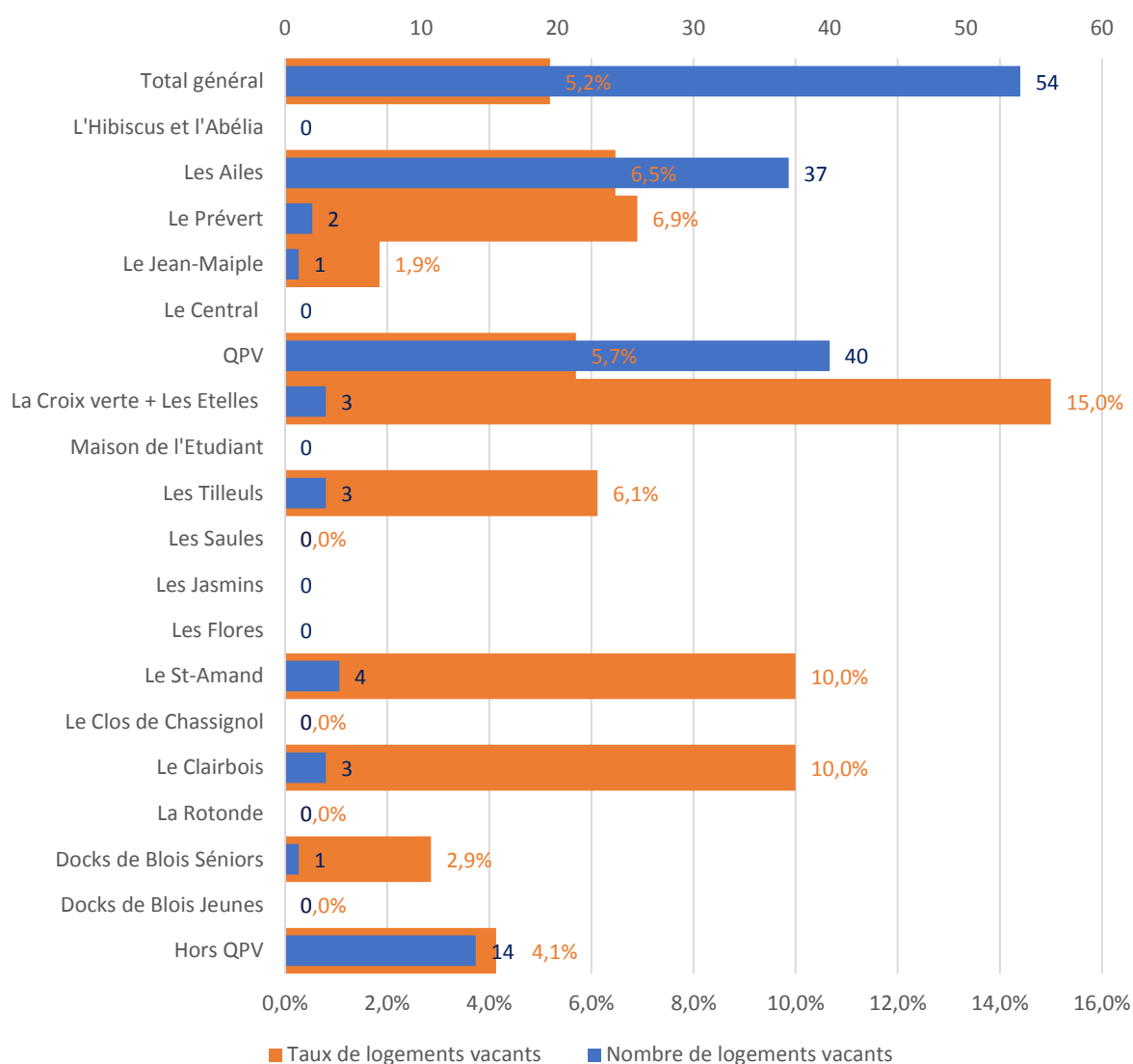
À fin décembre 2019, 48 logements étaient disponibles à la location, soit 4.9% de la vacance totale. Le détail de la vacance est précisée dans le tableau en page 28. Il est important de préciser que la baisse est globalement constante puisque les chiffres précédents étaient les suivants :

Années	Nombre de logements vacants
2019	48
2018	58
2017	69
2016	74
2015	87
2014	95

Il faut noter que ce taux se calcule sur les logements proposés à la location, soit 1 021 logements. Les logements mis en vente sur la Croix verte et les Etelles ne sont en effet plus comptabilisés, de même que les 50 logements des Sablettes qui sont en-cours de déconstruction.

74% des logements vacants sont situés en QPV, soit 40 logements (OPS 2020). La vacance se concentre aux Ailes, qui représente 69% des logements vacants du patrimoine de VICHY Habitat. En 2020, la résidence comprend 37 logements vacants, soit 6.5% de ses logements. La vacance se résorbe lentement puisqu'en décembre 2018, ce taux de vacance était de 8,39% (11,18% en 2017, 11,88% en 2016, 12,93% en 2015).

Nombre et Taux de logements vacants en 2020 - OPS 2020



On remarque ici que la vacance est plus importante en QPV, avec 5,7 % de vacance (6,5 % si l'on regarde uniquement les Ailes), contre 4,1 % pour les résidences hors QPV.

RÉSIDENCES	VACANTS À FIN 2018	2019		
		ENTRÉES -	SORTIE +	VACANTS À FIN 2019
Ailes	50	60	48	36
Saint-Amand	1	8	11	3
Clairbois	0	1	4	3
Tilleuls	0	5	8	2
Hibiscus et Abélia	0	2	2	0
Flores	1	1	0	0
Rotonde	1	1	0	0
Maison de l'Étudiant	0	30 ¹	30	0
<i>Etelles* (logements proposés à la vente)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0(3)</i>	<i>0(3)</i>
Jasmins	0	0	0	0
Prévert	0	3	6	2
Central	0	2	2	0
<i>Croix verte* (logements proposés à la vente)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
Saules	0	2	2	0
Jean-Maïple	0	9	10	1
Clos de Chassignol	0	1	1	0
Docks de Blois jeunes	0	12	12	0
Docks de Blois seniors	5	9	4	1
<i>Sablettes (logements destinés à être démolis)</i>	<i>44</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
TOTAL SOCIÉTÉ	58 (59)	145 (146)	140 (144)	48 (51)

Les taux de vacance élevés ne sont pas une spécificité de VICHY Habitat. Ces taux élevés sont également observés par la majeure partie des bailleurs du département, qui constatent non seulement une baisse des demandes de logements, mais également une baisse du nombre de baux signés après acceptation des Commissions d'Attribution des Logements.

Sur les 48 logements disponibles à la location en 2019, 35 l'étaient depuis plus de 3 mois. Ce chiffre était de 58 en 2018, et de 52 en 2017. Cette baisse est vraisemblablement due à la rénovation des logements vacants.

Il est à noter que 3 logements vacants aux Etelles ne sont pas comptabilisés dans le tableau, car ces logements sont proposés à la vente.

Ces 35 logements vacants depuis plus de trois mois représentent la « vacance commerciale », à distinguer de la « vacance technique ». Le taux de vacance commerciale apparaît

donc à 3,36%, contre 4,6% en 2018 et 5,53% en 2017 et 7% en 2016.

OPÉRATIONS	LOGEMENTS VACANTS					
	À FIN DÉCEMBRE 2019			À FIN DÉCEMBRE 2018	À FIN DÉCEMBRE 2017	À FIN DÉCEMBRE 2016
	- 3 MOIS	+ 3 MOIS	TOTAL			
Ailes	6	30	36	50	67	67
Saint-Amand	3	0	3	1	0	0
Clairbois	0	3	3	0	0	0
Tilleuls	2	0	2	0	3	3
Hibiscus et Abélia	0	0	0	0	2	2
Flores	0	0	0	1	0	0
Rotonde	0	0	0	1	1	1
Maison de l'Étudiant	0	0	0	0	1	1
Jasmins	0	0	0	0	0	0
Prévert	1	1	2	0	0	0
Central	0	0	0	0	0	0
Saules	0	0	0	0	0	0
Jean-Maïple	0	1	1	0	1	0
Clos de Chassignol	0	0	0	0	0	0
Docks de Blois jeunes	0	0	0	0		
Docks de Blois seniors	1	0	1	5		
TOTAL	13	35	48	58	69	74

2.3.1.2 Les impayés

À fin décembre 2019, les impayés étaient de 285 K€, contre 279 K€ en 2018 et 310 K€ à fin 2017. Une hausse de 6 K€ avait été observée sur le dernier exercice, après trois années consécutives de baisse en 2018, 2015 et 2016, et trois années de hausse en 2012, 2013, 2014.

EN MILLIERS D'€	IMPAYES AU 31/12/2019			IMPAYES AU 31/12/2018		
	PARTIS	PRESENTS	TOTAL	PARTIS	PRESENTS	TOTAL
Ailes	117	53	170	135	58	193
Saint-Amand	0	3	3	1	2	3
Clairbois	29 ^[1]	4	33	2	14	16
Tilleuls	35 ^[2]	3	38	12	20	32
Hibiscus et Abélia	3	8	11	0	7	7
Flores	0	0	0	0	0	0
Rotonde	3	0	3	3	2	5
Maison de l'Étudiant	0	0	0	0	0	0
Etelles	6	2	8	6	2	8
Jasmins	0	0	0	0	0	0
Prévert	4	0	4	0	2	2
Central	0	0	0	0	0	0
Croix Verte	0	0	0	1	0	1
Saules	0	1	1	0	1	1
Jean-Maïple	0	13	13	0	2	2
Clos de Chassignol	0	1	1	0	0	0
Docks de Blois jeunes	0	0	0	0	2	2
Docks de Blois seniors	0	0	0	0	5	5
Sablettes	0	0	0	2	0	2
TOTAL EN EUROS	197	88	285	162	117	279

La résidence les Ailes comptabilise 197 000 euros des 285 000 euros d'impayés, soit 69%.

Devant la hausse de l'insolvabilité des locataires, les Commissions d'Attribution des Logements ont accentué leur vigilance, afin de vérifier le taux d'effort des futurs locataires.

Pour une meilleure lecture et interprétation des créances de chaque année, il est proposé d'additionner le montant des

² Dont un logement squatté pour 12 360 €.

³ Dont un pavillon avec une locataire partie pour 24 729 €.

impayés et celui des passages en perte.

Les créances irrécouvrables pour l'année 2019 s'élèvent à 35 737,57 €, soit 0,94% des loyers. Elles concernent 17 locataires et sont en forte diminution par rapport aux années précédentes (54 810,11 € en 2018, 90 547,68 € en 2015 et 61 239,49 € pour l'année 2017).

Sur la seule année 2019, la Banque de France a effacé 19 346,04 € de loyers dus par les locataires de VICHY Habitat (54% des créances irrécouvrables), dont 6 250,61 € sur les Ailes.

Le cumul de ces éléments est apprécié dans le tableau ci-après :

Impayés + pertes irrécouvrables

Cumulé	Exercice	Sur l'année	Loyers	%
352 639,28 €	déc-15	31 394,28 €	3 685 864,00 €	0,85%
350 781,64 €	déc-16	50 284,64 €	3 683 088,00 €	1,37%
370 891,88 €	déc-17	87 744,26 €	3 708 810,00 €	2,37%
373 478,50 €	déc-18	63 826,11 €	3 660 843,00 €	1,74%
327 675,34 €	déc-19	44 744,52 €	3 813 890,00 €	1,17%

Globalement, en prenant en compte la perte financière sur l'année (impayés + créances irrécouvrables), le taux d'impayés est identique au niveau national et fait partie des prérequis de la CDC dans les plans à moyen et long terme du secteur du logement social.

Afin de limiter les situations d'impayés, VICHY Habitat essaie d'être le plus à l'écoute de ses locataires et intervient très rapidement après chaque constat d'impayés, afin de ne pas laisser s'installer cette situation qui risque de s'amplifier avec le temps.

Un processus de relance est défini par VICHY Habitat.

Les loyers sont payables à terme échu. Les locataires doivent donc régler en début de chaque mois, le loyer du mois précédent. Si ce paiement n'a pas été effectué dans les 10 premiers jours du mois, un processus de relance est mis en œuvre, dans les conditions suivantes :

- Le 10 de chaque mois, une première relance est adressée aux locataires qui n'ont pas réglé leur loyer.
- La relance n° 2 se fait entre le 15 et le 20 de chaque mois.
- La relance n° 3 est adressée après le 25 de chaque mois.

Si le règlement n'a toujours pas été effectué, les Agents de Gestion Immobilière prennent contact physiquement ou

téléphoniquement avec les locataires, afin d'appréhender la raison du retard de paiement, et de proposer de résorber la dette.

Au-delà de ces échéances, les locataires qui ne règlent pas et ne répondent pas aux prises de contact de VICHY HABITAT, reçoivent une lettre recommandée avec AR.

Au-delà de 2 mois d'impayés (loyer net hors charge : loyer brut hors charges diminué de l'APL), VICHY HABITAT déclare la dette à la CAF, qui peut décider de suspendre le versement de l'APL.

Si le locataire ne résorbe pas son impayé et que la dette s'accroît, VICHY HABITAT saisit la CCAPEX, afin d'étudier toutes les solutions tendant à éviter la rupture du bail. Il est toujours privilégié la mise en place d'un plan d'apurement et/ou le changement de logement pour s'adapter aux ressources du foyer. Quand aucune solution amiable n'a pu être trouvée avec le locataire et aucun plan d'apurement n'a pu être signé et/ou respecté par le locataire, sa dette est mise à l'huissier. Cette démarche n'est pas privilégiée pour les impayés inférieurs à 1 000 € (coût de la procédure), et pour les locataires sans ressources. La démarche de l'huissier peut être interrompue à tout moment, si les paiements du loyer reprennent.

En pratique, dès le premier mois d'impayés, les responsables de gestion locative de VICHY Habitat contactent les locataires pour étudier avec eux la meilleure façon de résorber leur dette. Il leur est proposé un échelonnement des paiements, avec la signature d'un plan d'apurement. Ils sont également encouragés à changer de logement vers une typologie plus petite et donc moins onéreuse, lorsque les difficultés de paiement sont récurrentes et que la taille de la famille le permet.

Les relances sont faites de façon orale et écrite (courrier simple puis courrier en recommandé) afin de maximiser le recouvrement. L'organisme actionne également le fonds de solidarité pour le logement « FSL maintien des impayés » lorsque les locataires reprennent le règlement du loyer dans les conditions prévues par la CAF.

Les Agents de Gestion Immobilière et les gardiens interviennent également pour trouver des solutions et éviter ainsi l'accumulation de la dette. VICHY Habitat essaie le plus possible de trouver des réponses amiables à ces problématiques d'impayés.

L'assistance du CCAS est également sollicitée pour aider les familles à gérer leur budget, et nous faisons le lien très

régulièrement avec les assistantes sociales du Conseil départemental pour que l'ensemble des renseignements soit communiqué et permette de trouver des solutions.

Quand la procédure amiable a échoué, VICHY Habitat missionne un huissier, qui met tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues. Parallèlement une procédure judiciaire est déclenchée pour résilier le bail.

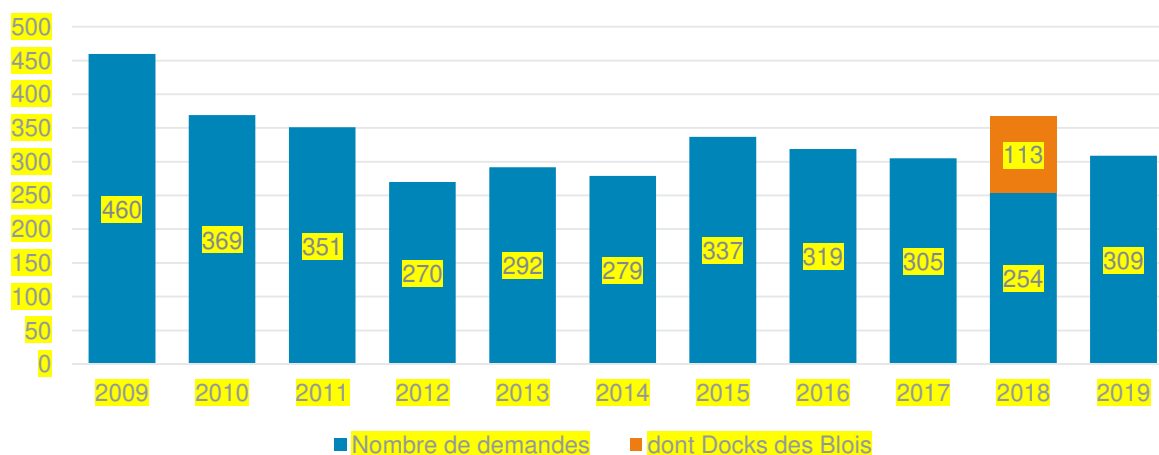
2.3.1.3 La politique d'attribution des logements

Sur le dernier exercice de 2019, les Commissions d'Attribution des Logements ont étudié **309** demandes de logements contre **367** en 2018.

L'augmentation exceptionnelle des demandes en 2018 est principalement due à l'ouverture de la résidence intergénérationnelle des Docks de Blois, qui a généré 113 demandes de logements en 2018. Sur les autres résidences, le nombre de demandeurs n'est donc que de 254 en 2018.

Le nombre de demandeurs est donc inférieur en 2019 par rapport à 2018, mais si l'on met de côté la demande liée aux Docks des Blois, ce chiffre progresse légèrement suite à dix ans de baisse. Il reste toutefois à un niveau largement inférieur à 2009, où l'on comptait 460 demandes.

Nombre de demandes de LS étudiées en CAL de Vichy Habitat
Source : Vichy Habitat



Cette baisse de la demande depuis 10 ans n'est pas propre à VICHY Habitat. Elle est constatée par l'ensemble des bailleurs sociaux du département.

En effet, le département de l'Allier, en région Auvergne - Rhône-Alpes, se caractérise par une légère baisse démographique (-0,2%/an entre 2011 et 2016 selon l'INSEE) et un vieillissement marqué de la population. Le poids de

logements vacants est très supérieur à celui constaté à l'échelle nationale. Ces phénomènes impactent différemment les intercommunalités et communes du département. Les communautés d'agglomération et leurs villes-centre sont particulièrement touchées par la vacance des logements et la diminution de la population.

Les demandeurs ont reçu un avis favorable des commissions d'attribution des logements dans 95,9 % des cas.

Sur 309 propositions formulées, 145 demandeurs ont signé un bail avec VICHY Habitat, soit 52,15% des propositions. Ce taux était de 61,65% en 2018 et en 84% en 2017. Les demandeurs formulent en effet leur recherche auprès de plusieurs bailleurs publics ou privés, puis choisissent le logement qui correspond le mieux à leurs attentes.

Activité 2019 des Commissions attribution des Logements				
Demandes présentées		Demandes acceptées		Baux signés
Total	dont mutations	Total	dont mutations	
309	11	278	11	145

Parmi les 309 demandes acceptées par la CAL de VICHY Habitat, 44 demandes concernaient des ménages dont les ressources étaient inférieures ou égales au 1^{er} quartile. Ce chiffre représente 38,9% des 113 demandes acceptées par la CAL en dehors des QPV.

Parmi les 44 ménages précités, 32 ont accepté les propositions de la CAL et signé un bail. Ce chiffre représente 53,3% des 60 baux signés en dehors des QPV.

2.3.2 L'enquête de satisfaction

2.3.2.1 Méthode

VICHY Habitat a réalisé une enquête de satisfaction en construisant un questionnaire commun à 11 bailleurs auvergnats. La trame reprend la précédente campagne réalisée en 2016. La Société AVISO, qui a réalisé de nombreuses enquêtes à l'échelle nationale, a été retenue par le groupement de commande des bailleurs auvergnats. Cette méthode permet de pouvoir :

- se comparer aux autres bailleurs auvergnats,

- de bénéficier d'indicateurs nationaux,
- de mesurer l'évolution de la satisfaction des locataires de VICHY Habitat depuis 2016.

La méthode retenue par les bailleurs auvergnats est celle d'une enquête téléphonique sur un échantillonnage de minimal de 30%. Pour VICHY Habitat, l'échantillon a été gonflé afin d'obtenir une bonne représentation du patrimoine et de la population logée. Ainsi, 348 locataires de VICHY Habitat, soit 38%, ont été interrogés téléphoniquement, depuis le siège d'AVISO Conseil à Lyon du 9 au 25 septembre 2019.

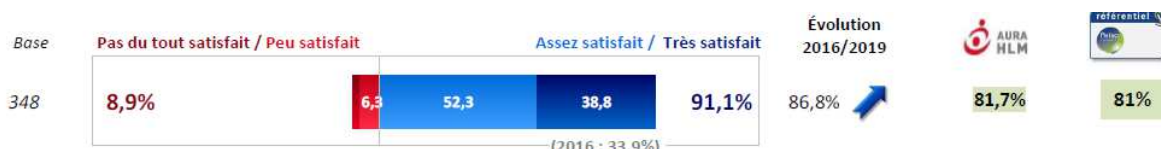
Dans le tableau qui suit :

- Le segment 1 représente Les Ailes,
- Le segment 2 est constitué de toutes les autres résidences d'habitat collectif,
- Le segment 3 comprend les logements individuels,
- La terminologie « QPV » désigne les résidences localisées dans les quartiers prioritaires de la ville délimités par l'Etat : « cœur d'agglomération » et « Ailes-Port Charmeil ».

	FICHER 2019		ECHANTILLON 2019		Echantillon 2016	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
SEMIV	934	100%	348	100%	363	100%
SEGMENT CUS						
Segment1 Les Ailes	517	55,4%	202	58,0%	194	53,4%
Segment2	342	36,6%	116	33,3%	129	35,5%
Segment3	75	8,0%	30	8,6%	40	11,0%
TYPE PATRIMOINE						
QPV	640	68,5%	247	71,0%	248	68,3%
Hors QPV	294	31,5%	101	29,0%	115	31,7%
Collectif	869	93,0%	327	94,0%	325	89,5%
Individuel	65	7,0%	21	6,0%	38	10,5%
AGE DU LOCATAIRE						
Moins de 40 ans	202	21,6%	72	20,7%	77	21,2%
De 41 à 60 ans	317	33,9%	122	35,1%	122	33,6%
Plus de 60 ans	340	36,4%	126	36,2%	134	36,9%
Non renseigné	75	8,0%	28	8,0%	30	8,3%

2.3.2.2 Résultats

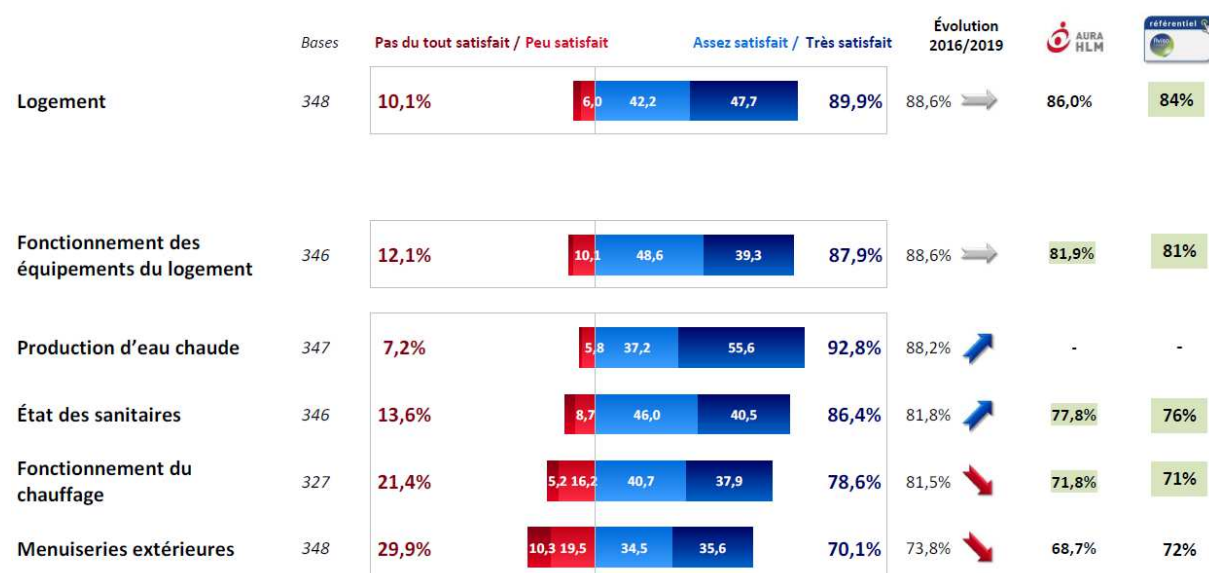
2.3.2.3 Satisfaction globale



Entre 2016 et 2019, la satisfaction des locataires de VICHY Habitat a augmenté de 86,8% à 91,1%. Ce taux est plus élevé que la moyenne régionale qui se situe à 81,7%.

2.3.2.4 Logement et équipements

2.3.2.4.1 ÉQUIPEMENTS DU LOGEMENT



L'analyse des résultats de l'enquête fait ressortir :

- Une stabilité de la satisfaction des locataires sur leur logement: 89,9% de satisfaits en 2019

Cet indicateur est supérieur à la satisfaction régionale (86%) et nationale (84%).

- Une stabilité également de la satisfaction sur le fonctionnement des équipements du logement, à 87,9%.
- Une vigilance sur :

↳ Le fonctionnement du chauffage (21,4% de locataires insatisfaits),

↳ La production d'eau chaude (7,2% des locataires insatisfaits).

2.3.2.4.2 COUT DU LOGEMENT



Les locataires jugent que :

- Le montant de loyer est satisfaisant à 85,4%.
Cet indicateur est plus élevé que la moyenne régionale (76,3%) et nationale (79%).
- le niveau des charges avec une satisfaction stable depuis 2016 (74%)

Cette satisfaction est supérieure de 10 points aux moyennes régionale et nationale.

On constate un écart important de satisfaction entre les locataires en QPV (71,7%) et les locataires hors QPV (79,6%).

2.3.2.5 Immeuble/quartier

2.3.2.5.1 PROPRETE ET NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES

	Bases	Pas du tout satisfait / Peu satisfait	Assez satisfait / Très satisfait	Évolution 2016/2019	AURA HLM	référentiel
Propreté des parties communes	327	22,6%	11,0 11,6 38,8 38,5	77,4%	79,3% →	75,3% 69%
Hall d'entrée	323	21,1%	10,5 10,5 33,7 45,2	78,9%	81,4% ↓	77,7% 72%
Cage d'escaliers et paliers d'étage	314	24,5%	13,1 11,5 32,2 43,3	75,5%	Nouvelle question	71,6% 68%
Ascenseur	114	25,4%	10,5 14,9 37,7 36,8	74,6%	77,2% ↓	74,1% 66%
Locaux communs	303	29,0%	15,5 13,5 33,0 38,0	71,0%	77,0% ↓	73,1% -
Propreté des espaces extérieurs	219	27,9%	11,9 16,0 38,8 33,3	72,1%	71,4% →	72,9% 67%

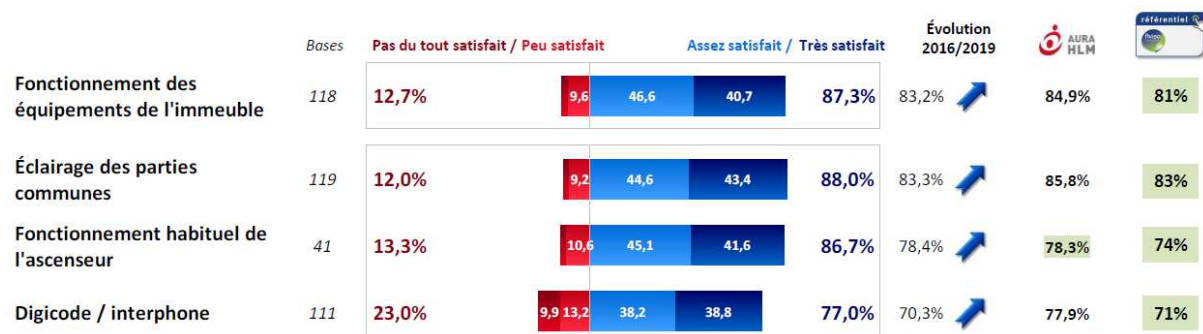
77,4% des locataires de VICHY Habitat sont satisfaits de la propreté et du nettoyage des parties communes. Ce taux est stable par rapport à 2016 et équivalent à celui de la région. Cependant, cet indicateur est jugé par les collaborateurs de VICHY Habitat comme insatisfaisant et, dans le détail, il apparaît que :

- Parmi les 22,6% des insatisfaits
 - 52.7% des répondants attribuent ce sentiment au manque d'entretien,
 - 43.2% au comportement des habitants.
- Le taux de satisfaction est en baisse pour ce qui concerne l'entretien des halls, des ascenseurs et des locaux communs.

- Le taux de satisfaction est globalement plus faible dans les logements situés hors QPV.

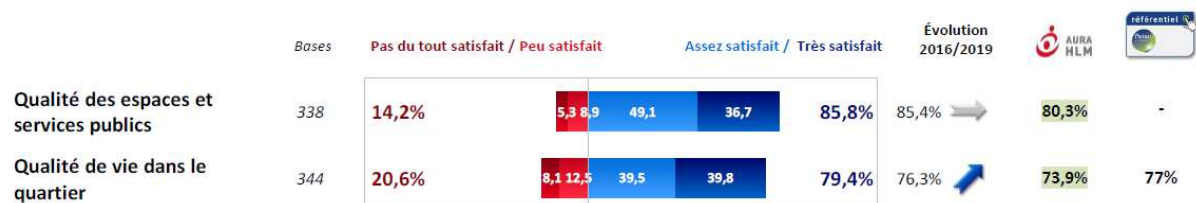
La propreté des parties communes est donc un vecteur de progrès important dans l'action de VICHY Habitat.

2.3.2.5.2 EQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE



87,3% des locataires sont satisfaits des équipements de leur immeuble. Ce chiffre est en hausse (83,2% en 2016).

2.3.2.5.3 CADRE DE VIE



85,8% des locataires se disent satisfaits de la qualité des espaces et des services publics. Ce résultat est stable par rapport à la dernière enquête, et est supérieur à la moyenne régionale (80,3%).

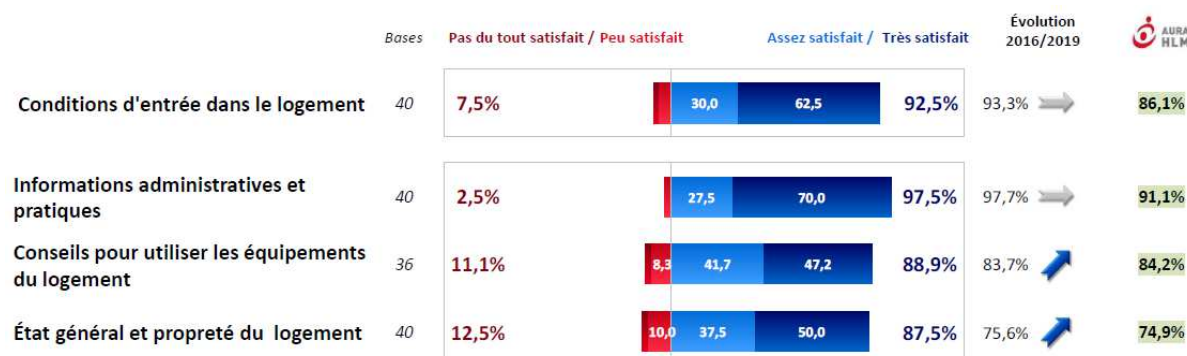
79,4% sont satisfaits de la qualité de vie dans le quartier (76,3% en 2016).

Les causes d'insatisfaction restent les incivilités, l'insécurité, et la propreté.

Les moins satisfaits sont les locataires du QPV Vichy Cœur d'Agglo.

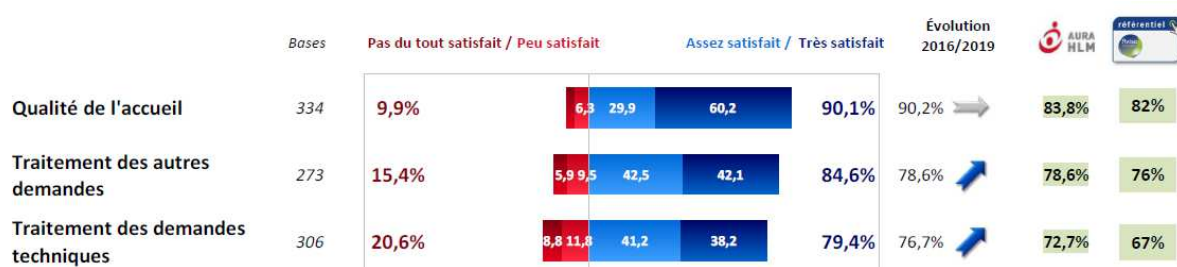
2.3.2.6 Relation locataires / Sollicitations

2.3.2.6.1 ENTREE DANS LES LIEUX



92,5% des locataires sont satisfaits des conditions d'entrée dans leur logement. Ce taux est stable et supérieur de 6 points à la moyenne régionale.

2.3.2.6.2 PERCEPTION GENERALE DE LA RELATION LOCATAIRE



La qualité de l'accueil satisfait 90,1% des locataires. Ce taux est stable par rapport à l'enquête de 2016 et est supérieur aux moyennes régionale et nationale.

Sur les 72,3% des locataires qui ont formulé des sollicitations d'ordre technique :

- 72,3% affirment avoir obtenu des réponses à leurs demandes.
- 74,6% sont satisfaits de la rapidité des réponses apportées (41% immédiatement, 23% moins d'une semaine)
- 14,4% des locataires sont insatisfaits de l'information donnée

Les réponses aux sollicitations techniques sont donc une piste de progrès pour VICHY Habitat.

2.3.3 Le partenariat avec le CCAS, outil d'accompagnement social de VICHY Habitat

Afin d'améliorer la qualité du suivi des locataires et d'assurer un accompagnement social des publics relevant du parc locatif de VICHY Habitat, il est apparu nécessaire, en 2008, de renforcer le travail inter-partenarial entre le CCAS et VICHY Habitat, par le biais d'une convention de mise à disposition d'une assistante sociale du CCAS qui existe toujours actuellement

Cette mise à disposition reflète une vraie mission complémentaire à celle exercée par ailleurs. C'est pour cela que cette mise à disposition est conclue, à titre onéreuse, et correspond à 20 % du temps de travail du personnel affecté.

La conseillère en Economie Sociale et Familiale intervient en appui du suivi administratif des responsables de gestion locative de VICHY Habitat, notamment en matière de :

- Résolution des conflits de voisinage
- Education budgétaire
- Résolution des problèmes d'impayés
- Aides aux démarches administratives
- Analyse objective des situations en amont d'un recours éventuel à d'autres professionnels du secteur social

Cette mise à disposition prend par ailleurs la forme :

- De permanences sociales effectuées au Centre Social René Barjavel ou au CCAS
- De visites au domicile des locataires
- Et de rencontres régulières avec les équipes de VICHY Habitat

La Résidence les Ailes bénéficie également d'un personnel dédié. Un poste de médiateur a pu être créé grâce à un partenariat avec le Centre Communal d'Action Sociale et le soutien financier de l'Etat dans le cadre du dispositif d'emploi d'un adulte relais.

Le médiateur offre par sa présence, une veille à la tranquillité locative, repère les situations fragiles, accompagne et oriente vers d'autres professionnels dès lors que les besoins sont identifiés. Ses missions sont encadrées par une convention signée avec le CCAS. La dernière convention en date correspond à l'appel à projets 2017-2019. VICHY Habitat envisage, en partenariat avec le Centre Social René

Barjavel des Ailes, géré par le CCAS, de faire acte de candidature au nouvel appel à projets ouvert pour la période 2020-2023.

L'assistante sociale du CCAS centralise les demandes en matière d'AVDL et fait le lien avec les différents partenaires, notamment avec l'association Partage & Travail qui appliquent ces mesures.

2.4 Etat d'occupation sociale

La dernière enquête OPS réalisée auprès des locataires de VICHY Habitat date de 2020. Sur les 1091 LLS appartenant à l'organisme cette année-là, 54 sont vacants (5%) et 987 sont occupés.

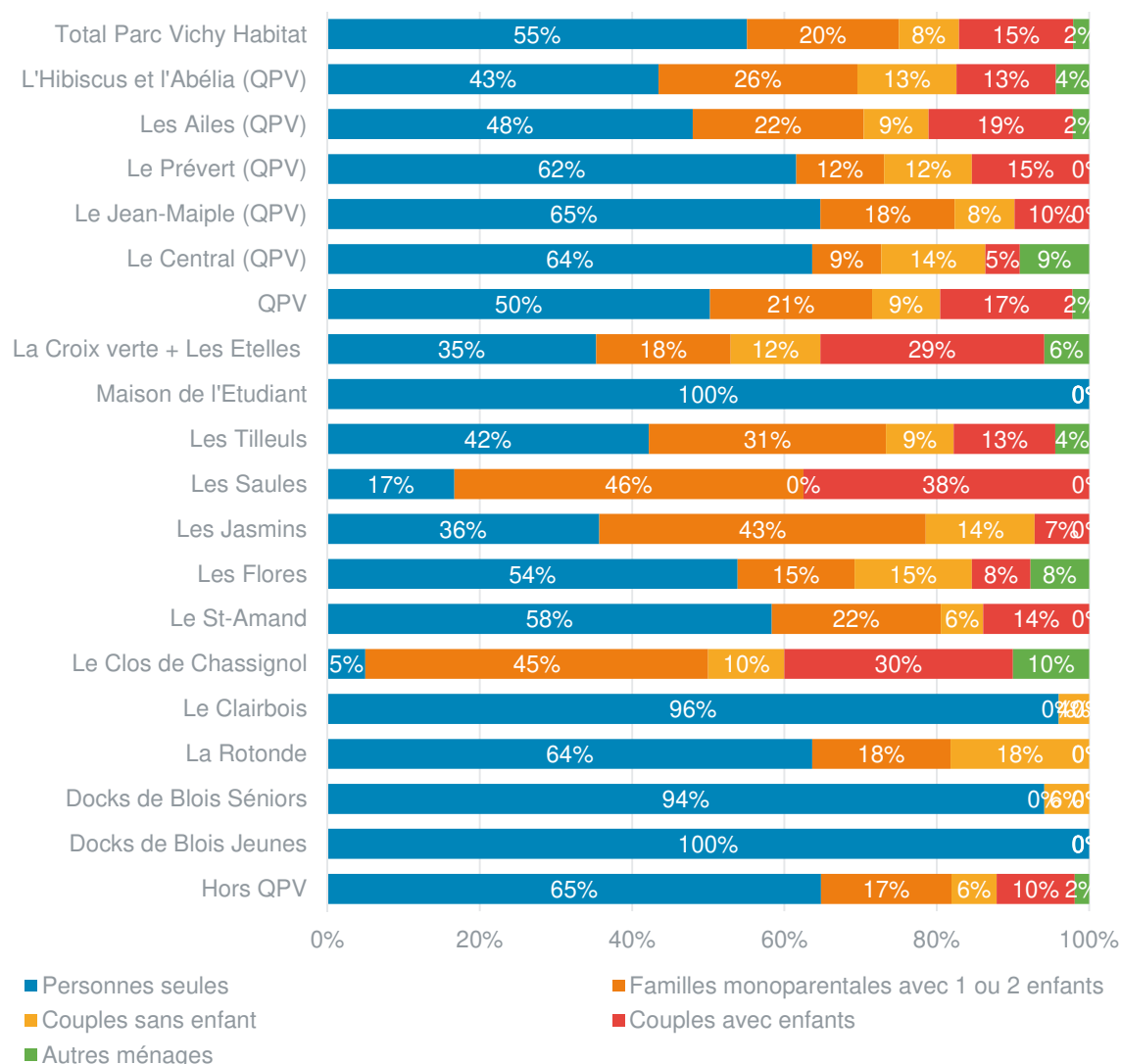
Sur les 987 logements occupés, 960 ménages ont répondu à l'enquête OPS, soit 97% des ménages occupants.

702 logements se trouvent en QPV, soit 67% du parc occupé de la VICHY Habitat à cette date. Il s'agit des logements des résidences les Ailes, hibiscus et Abélia, le Prévert, le Jean-Maïple, et le Central

2.4.1 Composition des ménages

Le parc social de VICHY Habitat est composé pour moitié de personnes seules, suivies des familles monoparentales, puis des couples avec 1 ou 2 enfants. On trouve plus de personnes seules hors QPV (65%) qu'en QPV (50%).

Répartition des ménages de Vichy habitat par composition des ménages - OPS 2020



2.4.2 Des ménages plutôt jeunes

45% des occupants du parc de VICHY Habitat ont entre 30 et 60 ans. 26% ont entre 60 et 74 ans, 17% a plus de 75 ans.

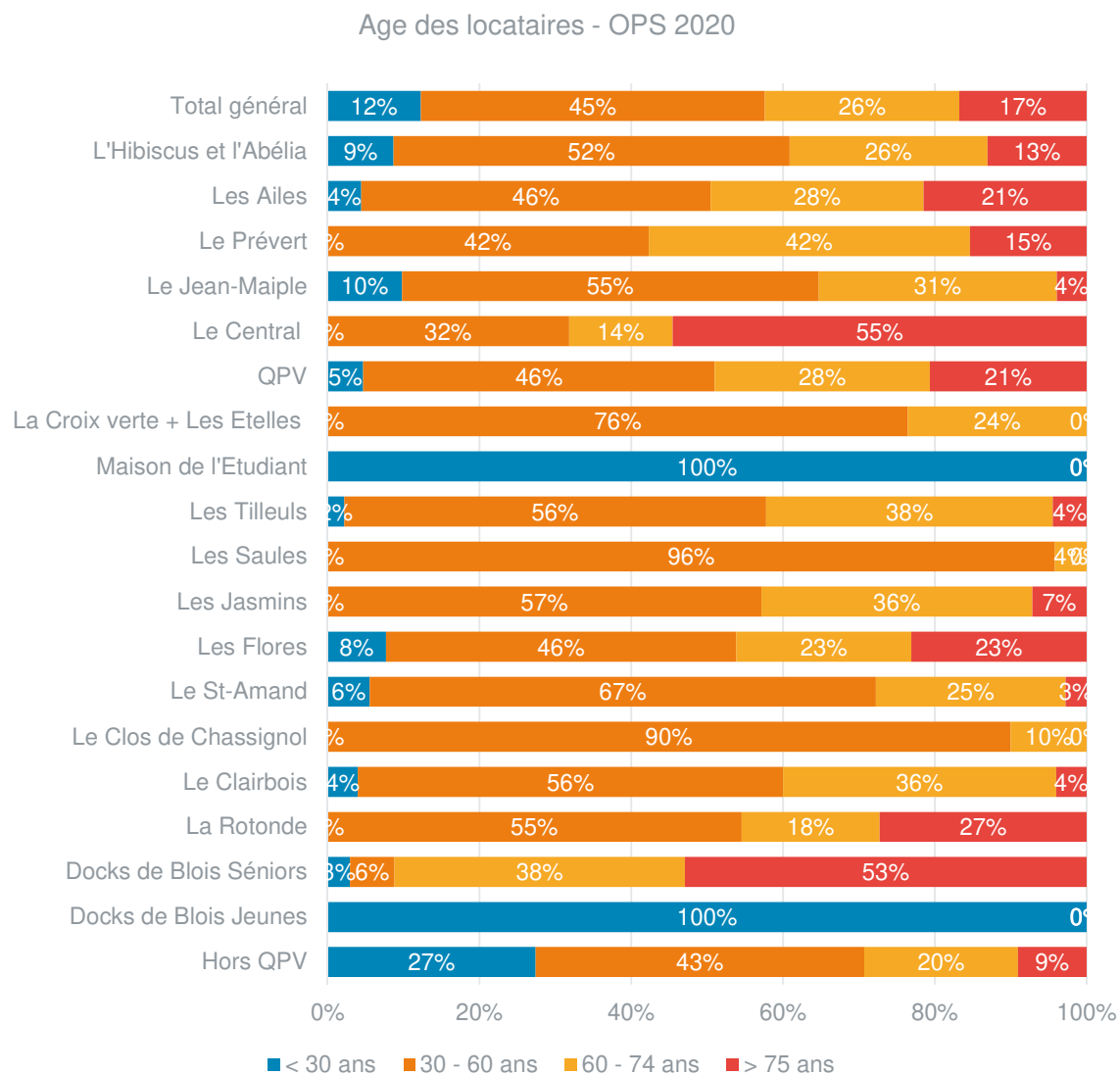
Si l'on ne tient pas compte des résidences à destination des étudiants et des séniors, ce pourcentage diffère pour 2 catégories : 51% des occupants du parc de VICHY Habitat ont entre 30 et 60 ans, et 28% ont entre 60 et 74 ans,

Les ménages les plus jeunes se trouvent hors QPV tandis que les ménages plus âgés vivent plutôt en QPV

12% des occupants ont moins de 30 ans mais hors QPV, ce taux s'élève à 27% (30 ménages) contre 5% en QPV (88 ménages).

132 ménages ont une personne de référence âgée de 75 ans et plus en QPV, soit 21%. Hors QPV, le taux n'est que de 9% (29 ménages).

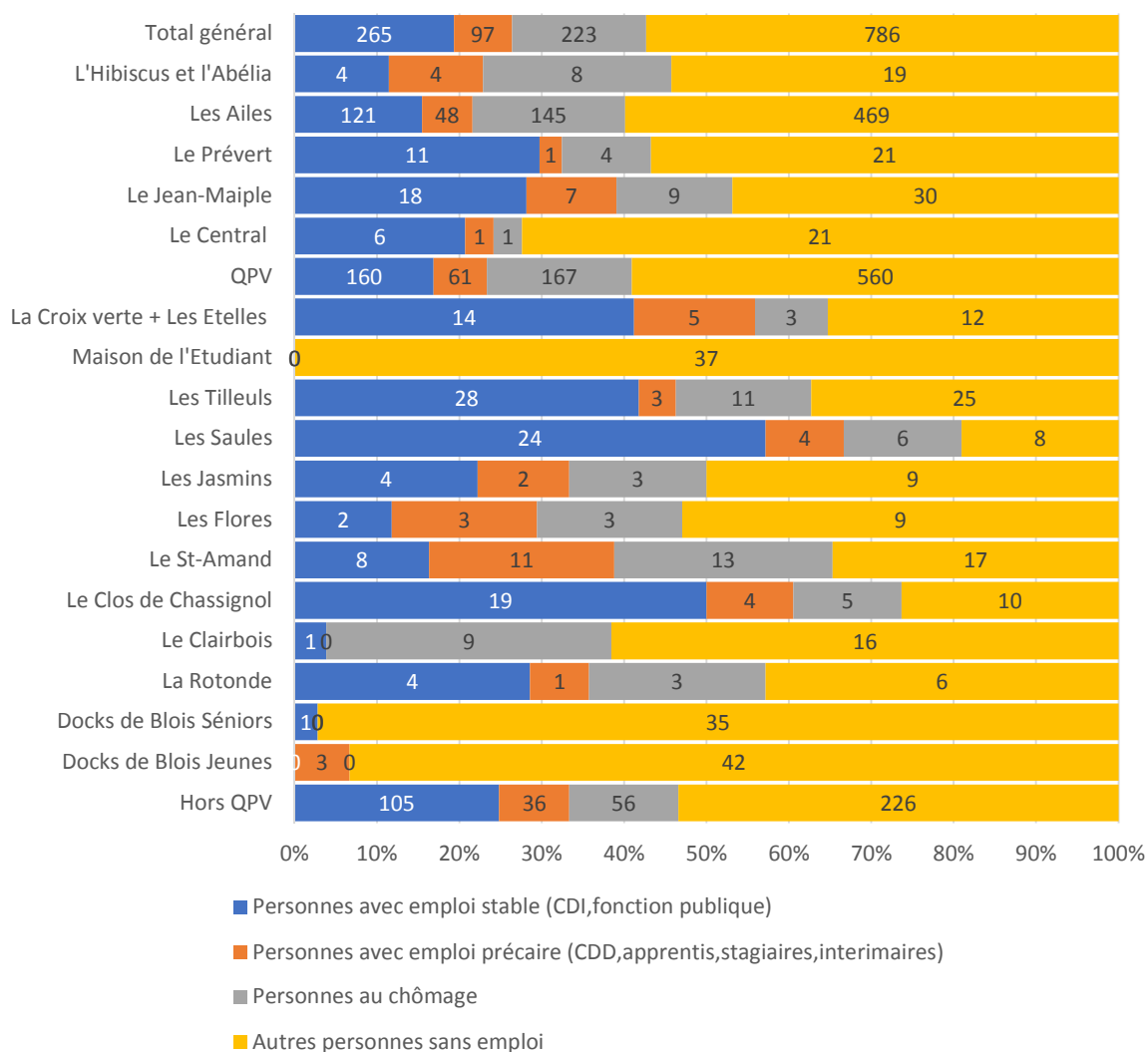
De même 28% des ménages ont entre 60 et 74 ans en QPV contre 20% hors QPV.



2.4.3 Un parc essentiellement composé d'inactifs

Parmi les occupants majeurs qui ont répondu à l'enquête OPS de 2020 (soit 1371 personnes dans 960 ménages), 57% sont des inactifs². 16% sont au chômage (18% en QPV, 13% hors QPV), contre 19% deux ans plus tôt. 19% seulement des occupants occupent un emploi stable mais ce taux varie qu'on se trouve en QPV (17%) ou hors QPV (25%). 7%

Nature de l'activité professionnelle des occupants de Vichy Habitat - OPS
2020



NB : Autres personnes majeures sans emploi : au foyer, retraités ou préretraités, en invalidité, étudiants, etc.

² Inactifs = catégorie « Autres personnes majeures sans emploi » : au foyer, retraités ou préretraités, en invalidité, étudiants, etc.

2.4.4 Des ménages aux ressources faibles

Préambule : Dans le territoire occupé par VICHY Habitat, les plafonds de revenus pour accéder à un logement social sont les suivants :

Zone 3 2020 – PLAFOND ANNUEL	PLAI	PLUS	PLS	PLS Accession
1 personne	11 478 €	20 870 €	27 131 €	30 115 €
2 personnes	16 723 €	27 870 €	36 231 €	40 216 €
3 personnes	20 110 €	33 516 €	43 571 €	48 364 €
4 personnes	22 376 €	40 462 €	52 601 €	58 387 €
5 personnes	26 180 €	47 599 €	61 879 €	68 685 €
6 personnes	29 505 €	53 644 €	69 737 €	77 408 €

Zone 3 2020 – PLAFOND MENSUEL	PLAI	PLUS	PLS	PLS Accession
1 personne	957 €	1 739 €	2 261 €	2 510 €
2 personnes	1 394 €	2 323 €	3 019 €	3 351 €
3 personnes	1 676 €	2 793 €	3 631 €	4 030 €
4 personnes	1 865 €	3 372 €	4 383 €	4 866 €
5 personnes	2 182 €	3 967 €	5 157 €	5 724 €
6 personnes	2 459 €	4 470 €	5 811 €	6 451 €

Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).

Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, sont attribués aux locataires dont les revenus correspondent à 60% des plafonds PLUS.

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social sont des logements locatifs intermédiaires, destinés aux classes moyennes. Les plafonds des revenus correspondent à 130% des plafonds PLUS

Sur les 960 ménages interrogés, 885 occupent un logement dont l'accès est soumis à un plafond d'un montant inférieur ou égal au plafond PLUS de référence.

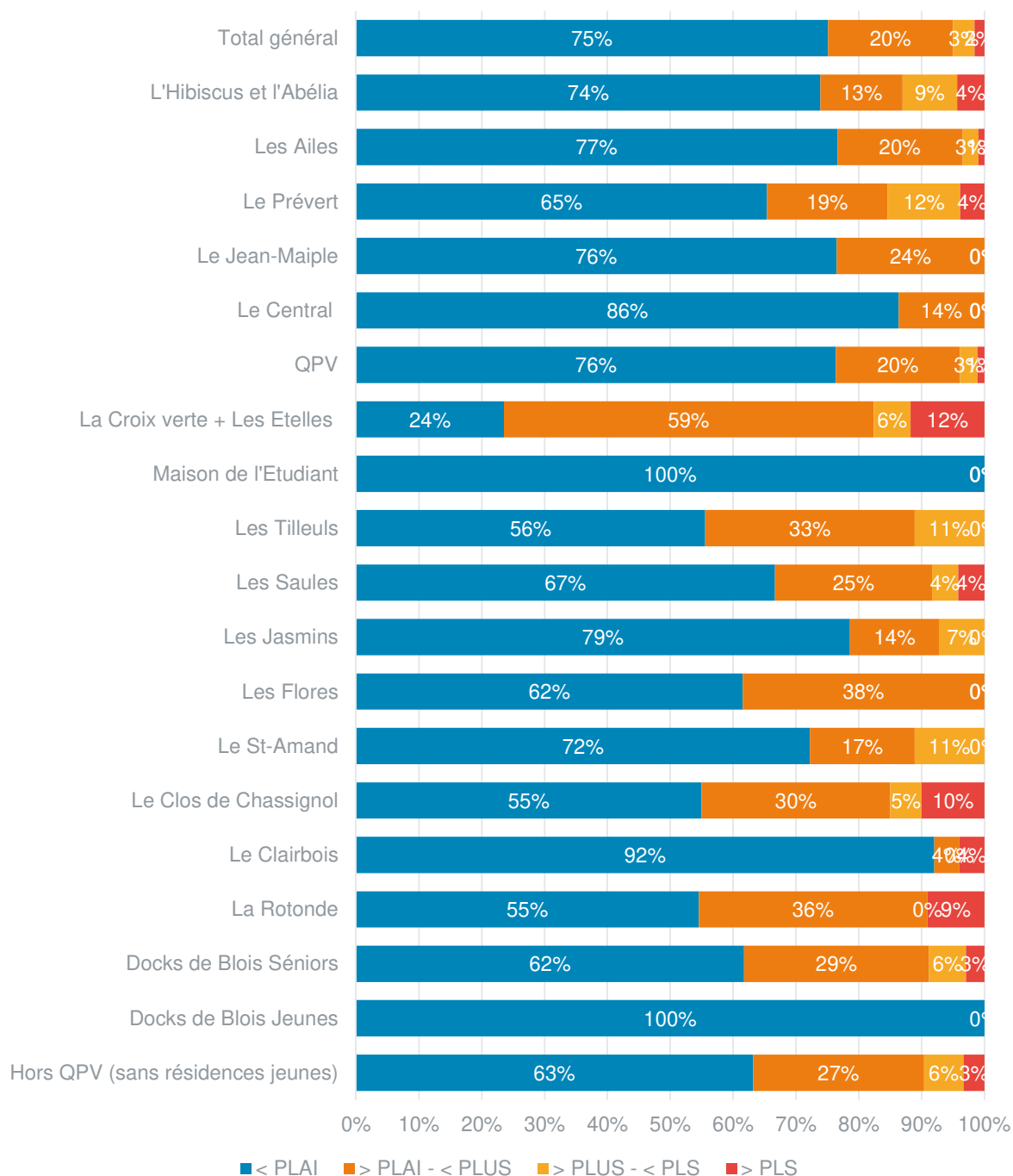
75% des locataires sont éligibles à un logement de type PLAI

35% des locataires de VICHY Habitat vivent avec des ressources inférieures à 20% des plafonds PLUS selon l'enquête OPS de 2020.

La population est financièrement plus fragile en QPV, où 31% des ménages touchent moins de 20% des plafonds PLUS contre 25% hors QPV, si on se base sur les résidences classiques. Les résidences spécifiques abritant des étudiants (docks des Blois jeunes et maison de l'étudiant) sont sorties du calcul car les jeunes étudiants, déclarent des revenus très faibles mais qui ne correspondent pas à la réalité.

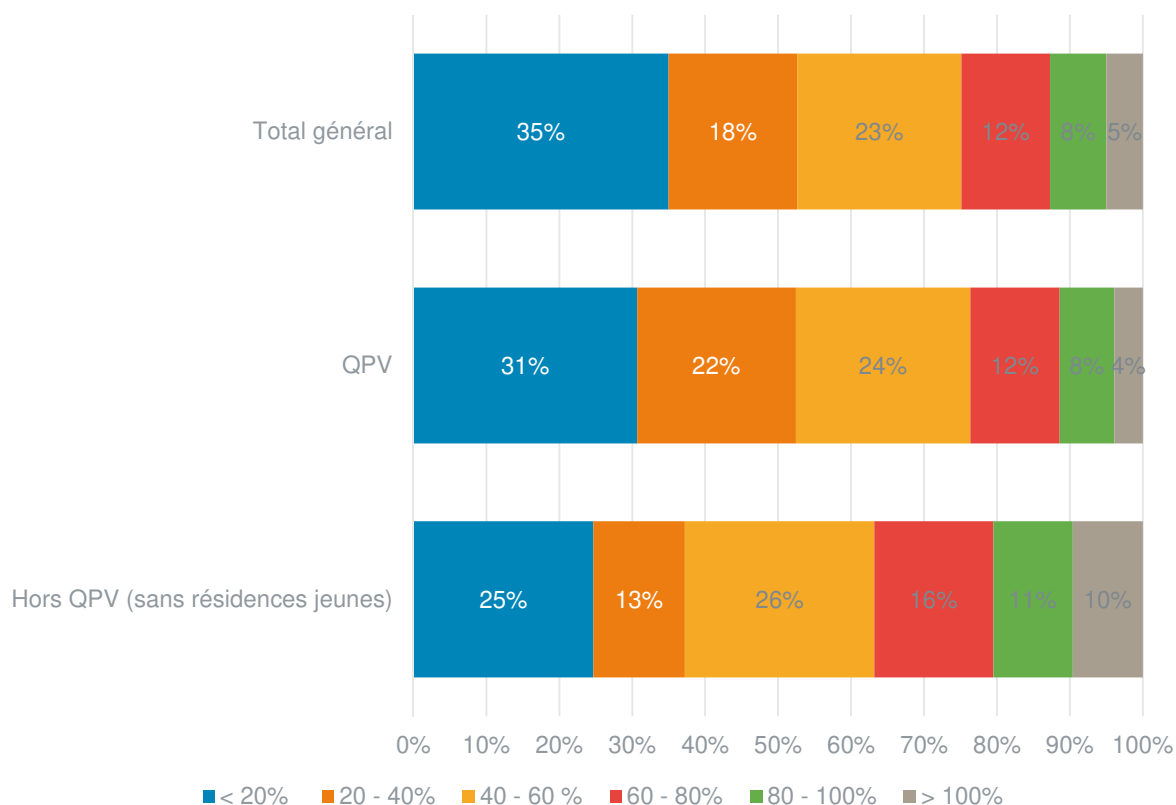
Le taux de précarité est particulièrement élevé dans la résidence le Clairbois, où les ménages aux revenus inférieurs à 20% du PLUS atteint les 72%.

Revenus des locataires par rapport au plafonds de LLS en 2020 - OPS



Ce tableau est quelque peu tronqué pour les résidences de la Maison de l'Etudiant et des Docks de Blois Jeunes.

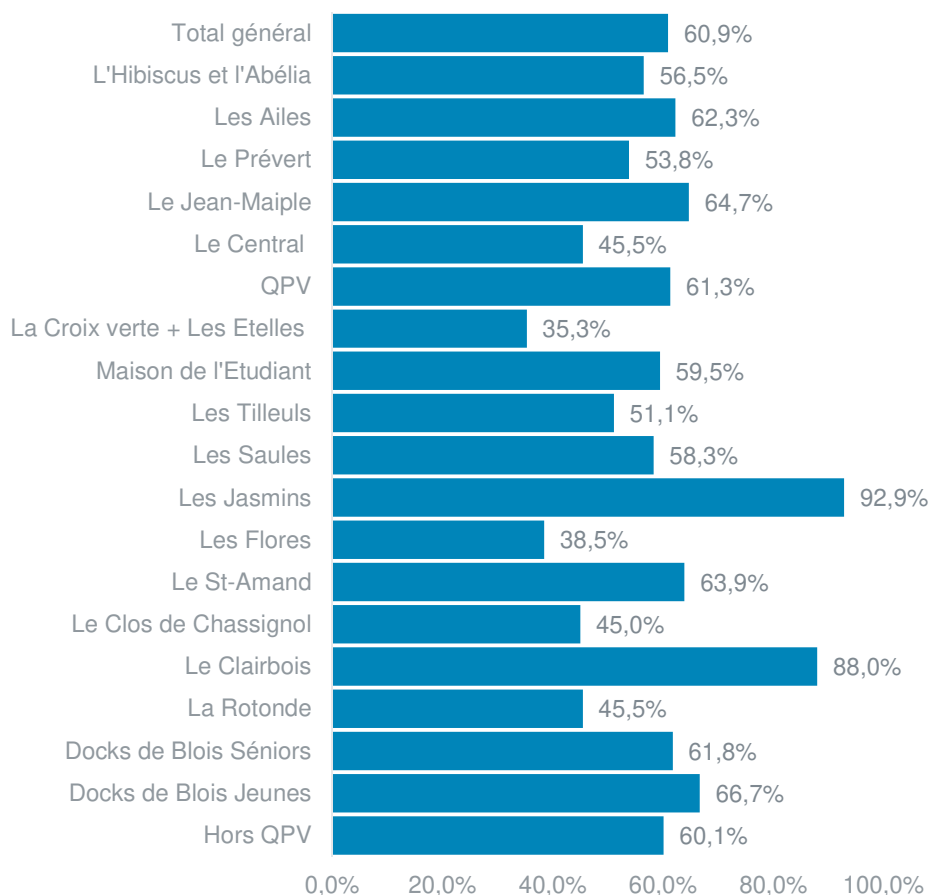
Revenus des locataires par rapport au plafonds de LLS en 2020 - OPS 2020



585 ménages bénéficient de l'aide personnalisée au logement (APL) en 2020, soit 60% d'entre eux.

Ce taux était de 62% en 2017, de 61% en 2016 et de 56% en 2015. Nationalement, sur le parc social, ce taux est de 47,6%.

Ménages percevant l'APL ou l'AL - OPS 2020



3. Articulation de la CUS avec les objectifs des documents locaux

3.1 Le PLH

La révision du PLH de Vichy Communauté, a fixé pour la période 2020 à 2025, trois grandes familles d'enjeux :

- Pour le logement locatif, il s'agit de renouveler le parc, par :
 - La réhabilitation de l'existant,
 - L'extension mesurée du parc neuf, afin de répondre aux nouvelles demandes, et notamment :
 - L'accueil des familles,
 - Le vieillissement,
 - Tout en veillant à ne pas provoquer un déménagement des locataires vers les programmes neufs, accentuant la vacance du parc ancien.

- Pour le parc social, au-delà des enjeux du logement locatif en général, les objectifs sont les mêmes que ceux du parc locatif en général (ci-dessus) :
 - o Satisfaire au seuil de logements sociaux de la loi SRU ;
 - o Promouvoir un parcours résidentiel ;
 - o Anticiper les besoins croissants des personnes âgées ;
- Pour les logements occupés par les propriétaires, les enjeux sont :
 - Les mêmes que ceux du parc locatif ;
 - L'équilibre territorial afin de limiter la périurbanisation ;
 - Le renforcement du caractère résidentiel du cœur urbain ;
 - La proposition de formes d'habitat adaptées, permettant l'accueil des familles avec enfants en cœur urbain.

L'observation des tendances passées aboutit à un scénario actant un desserrement des ménages et une hausse de l'espérance de vie :

- Une progression de la population de 0,5%/an, soit 87 896 habitants en 2025 sur le territoire de Vichy Communauté ;
- Une augmentation des ménages de 0,75%, comprenant le desserrement des ménages estimé à 134/an et aboutissant à une taille moyenne des ménages de 1,96 en 2025 ;
- Un nombre de résidences principales en progression de 0,75%, basé sur une estimation de 175 restructurations par an, et 86 disparitions, soit un renouvellement de 82 logements par an à l'échelle de Vichy Communauté ;
- 255 nouveaux logements construits par an ;
- Une aggravation de la vacance de 162 logements par an.

La traduction chiffrée de ce scénario reste à fiabiliser, mais les premières estimations font apparaître pour Vichy, un objectif de production de 547 logements sur la période 2019-2025, soit 91 logements par an. Vichy porte 25% des objectifs du territoire du PLH. Cet objectif pluriannuel communal se répartit en :

- 164 constructions neuves sur terrain nu d'ici 2025, soit 30% de la production vichyssoise ;
- 273 reconstructions après démolitions, soit 50% de la production ;
- 109 remises sur le marché de biens vacants, soit 20% de la programmation.

3.2 La stratégie communale en matière de logements sociaux

Au 1^{er} janvier 2020, la ville de Vichy compte 2 696 logements sociaux, soit 16% des résidences principales. **Au regard de la loi SRU, il faudrait produire 630 logements sociaux** pour satisfaire les obligations du seuil de 20%.

Sur la période 2020-2025, le PLH prévoit, pour Vichy, un rattrapage de 532 logements sociaux, soit **89 logements sociaux supplémentaires par an**. Cet objectif communal est réparti en :

- 20% de constructions neuves sur terrain nu, soit 106 d'ici 2025 et 18/an ;
- 15% de démolitions/reconstructions, soit 80 d'ici 2025 et 13/an ;
- 15% de sorties de vacances ;
- 50% de conventionnements en OPAH, avec ou sans travaux, soit 266 d'ici 2025 et 44/an.

3.2.1 Stratégie communale de redynamisation du centre-ville de Vichy

Vichy est bénéficiaire du programme gouvernemental « Action Cœur de Ville ». En phase d'initialisation, les partenaires de la convention cadre pluriannuelle ont identifié 5 axes :

1. De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
2. Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
3. Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
4. Mettre en valeur les formes urbaines, l'espaces publics et le patrimoine ;
5. Fournir l'accès aux équipements et services publics.

L'ensemble de ces axes intéressent directement ou indirectement l'activité de VICHY Habitat.

L'axe 1 concerne tout particulièrement le champ d'activité de VICHY Habitat. Il prévoit notamment la mise en œuvre d'études, dont certaines ont débuté dès juillet 2018, et qui s'étalent jusqu'à mi-2019 :

- La définition d'un référentiel et d'une boîte à outils à destination des propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre « Unesco », afin d'accélérer la réhabilitation de 250 logements ;
- Le cadrage des orientations stratégiques du quartier « Vichy Lac d'Allier » ;

- Le repérage, le calibrage et la mesure de la faisabilité de 3 îlots pré opérationnels, visant à la production de 250 logements neufs ;
- L'étude technique et juridique de l'optimisation du montage opérationnel des opérations prioritaire.

L'axe 5 rejoint également des domaines d'actions de VICHY Habitat. Il prévoit notamment des études, dont certaines ont été engagées en 2017, et d'autres qui débuteront fin 2018 et au 1^{er} trimestre 2019. VICHY Habitat est plus particulièrement intéressée par :

- Enquête qualitative relative aux types de service à développer à destination des actifs ;
- Études relatives à l'offre de locaux d'activité permettant de répondre aux besoins notamment de reprise/création pour les professionnels de santé ;
- Étude visant à identifier les lieux d'accueil de nouveaux étudiants tout en améliorant les synergies et complémentarités.

Le programme Action Cœur de ville doit permettre de faire évoluer le centre-ville de Vichy dans des délais assez réduits, et des actions déjà mûres sont inscrites au programme. Parmi celles-ci, VICHY Habitat est particulièrement attentive à l'action AM.2, visant à la relance de la construction d'habitat neuf. La convention cadre ambitionne d'aboutir à une répartition de l'offre de logement entre le cœur de ville et le futur EcoQuartier « Vichy Lac d'Allier », et de proposer une alternative à l'habitat ancien en cœur de ville, afin de répondre aux attentes de toutes les clientèles de catégories socio-professionnelles.

4. La politique de l'organisme

4.1 Le Plan Stratégique de Patrimoine

Le conseil d'administration de VICHY Habitat a approuvé le 23 juin 2020 un plan stratégique de patrimoine actualisé. Celui-ci s'appuie sur les décisions stratégiques prises par le conseil d'administration le 20 décembre 2018. Dans cette séance, trois familles d'actions à développer dans les 10 prochaines années ont été développées. Ce plan a été validé et entériné le 22 Mai 2019. Elles sont développées ci-après.

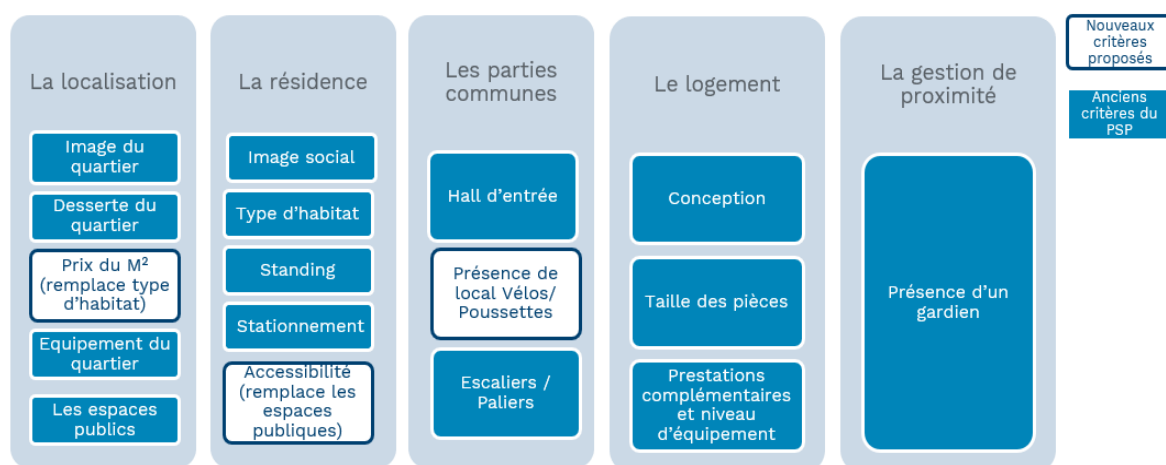
4.1.1 Diagnostic du patrimoine

4.1.1.1 Diagnostic de l'attractivité

L'objectif de la segmentation du patrimoine est de dégager les risques et les enjeux propres de chaque groupe immobilier et parfois même à l'échelle du bâti.

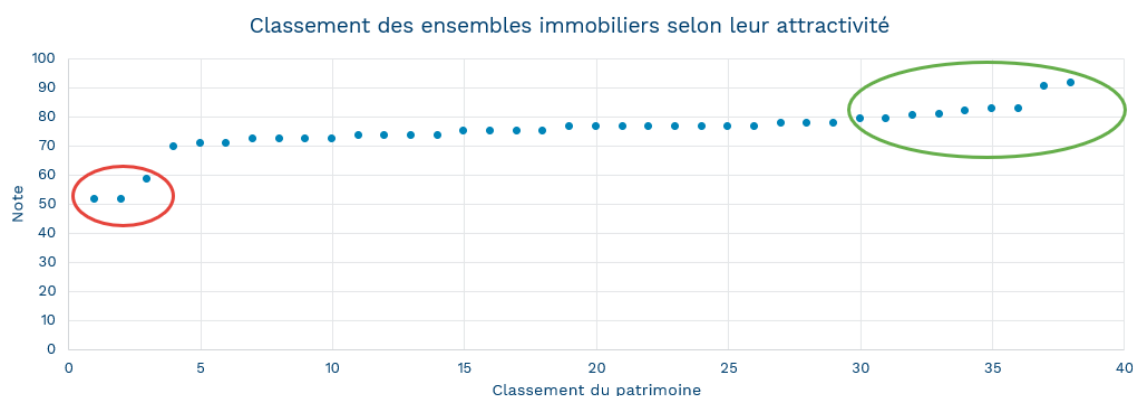
Cette segmentation se fonde sur une connaissance macroscopique au travers de différents axes d'analyse. Pour ce diagnostic, il a été retenu 3 axes : attractivité, technique et économique.

La plupart des critères proposés sont identiques au PSP existant afin de permettre la comparaison et de qualifier l'évolution du patrimoine.



L'ensemble des sites ont été classés suivant une appréciation du risque :

F o r t	Le risque est fort quand l'indicateur propre du groupe s'éloigne de la valeur moyenne de Vichy Habitat dans le sens défavorable. Le risque est considéré comme fort pour les notes inférieures à 64 points soit 33%.
	Le risque est moyen quand l'indicateur propre au groupe se situe autour de la valeur moyenne de Vichy Habitat . Le risque est considéré comme moyen pour les notes entre 64 et 78 points soit entre 33% et 67%
	Le risque est faible quand l'indicateur propre au groupe s'éloigne de la valeur moyenne de Vichy Habitat dans le sens favorable. Le risque est considéré comme faible lorsque les notes sont supérieures à 78 points soit à 67%.



L'ensemble du patrimoine se voit obtenir une note supérieure à 50 points sur 100 points.

Ce graphique expose clairement les trois familles de patrimoine (risque faible, moyen, et fort) :

- Résidences au risque faible (patrimoine attractif) : Les Flores, les Saules, Maison de l'étudiant, La Rotonde, Les Etelles, le Central, la Croix Verte, le Clos de Chassignol, les Docks de Blois jeunes et seniors.
- Résidences au risque fort (patrimoine peu attractif) : le Clairbois bâtiment B et C et les Sablettes,

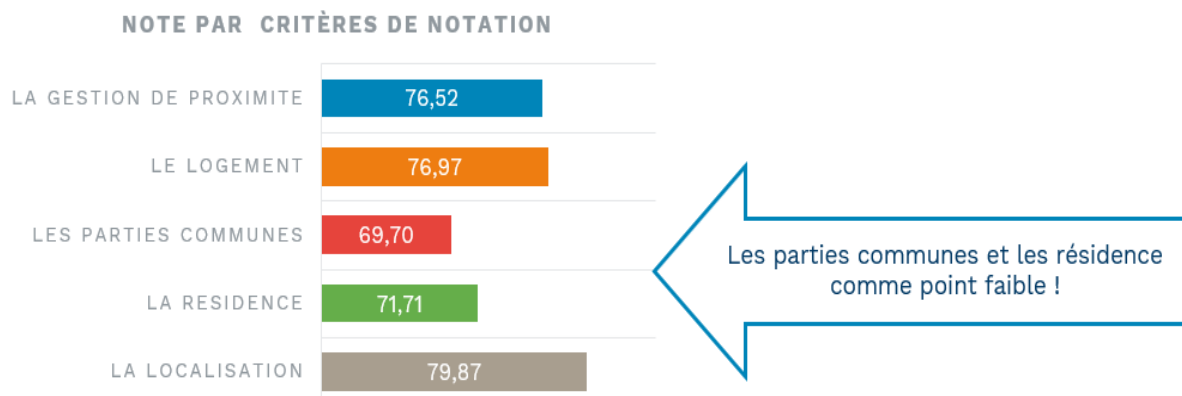
4.1.1.1.1 CLASSEMENT DES ENSEMBLES EN FONCTION DU RISQUE (DU BATIMENT LE PLUS A RISQUES A CELUI LE MOINS A RISQUES)

Classement attractivité	NOM DU PROGRAMME	LOG	Coll /Ind	Note Total/100
1	Le ClairBois Bâtiment B	15 Coll		51,39
2	Le ClairBois Bâtiment C	15 Coll		51,39
3	Les Sablettes	50 Coll		58,33
4	36, rue Côte St Amand D2	20 Coll		69,44
5	36, rue Côte St Amand D1	20 Coll		70,83
6	L'Abélia	3 Coll		70,83
7	Les Ailes Bâtiments C5, C6 et C7	52 Coll		72,22
8	Les Ailes Bâtiments C2, C3,C4	52 Coll		72,22
9	Les Ailes Bâtiment C1	18 Coll		72,22
10	L'Hibiscus	22 Coll		72,22
11	Résidence Les Tilleuls Bâtiment A1 à A3	22 Coll		73,61
12	Résidence Les Tilleuls Bâtiment B1 à B3	22 Coll		73,61
13	Les Jasmins	14 Coll		73,61
14	Le Prévert	29 Coll		73,61
15	Résidence Les Tilleuls	5 Indiv		75,00
16	Les Etelles	17 Indiv		75,00
17	Le Jean-Maïple - Bâtiment B	18 Coll		75,00
18	Le Jean-Maïple - Bâtiment C	12 Coll		75,00
19	Les Ailes Bâtiments H8 H9 et H10	30 Coll		76,39

20	Les Ailes Bâtiments B1, B2	44 Coll	76,39
21	Les Ailes Bâtiments H1, H2, H3, H4, H5	50 Coll	76,39
22	Les Ailes Bâtiments I1, I2, I3, I4, I5	50 Coll	76,39
23	Les Ailes Bâtiments D1, D2, D3, D4	40 Coll	76,39
24	Les Ailes Bâtiments E1, E2, E3, E4, E5	50 Coll	76,39
25	Les Ailes Bâtiment G3	22 Coll	76,39
26	Le Jean-Maïple - Bâtiment A	24 Coll	76,39
27	Les Ailes Bâtiments A1, A2, A3, A4, A5, A6	60 Coll	77,78
28	Les Ailes Bâtiments F1, F2, F3, F4, F5, F6	60 Coll	77,78
29	Les Ailes Bâtiments G1, G2	44 Coll	77,78
30	Les Flores	13 Coll	79,17
31	La Rotonde	11 Coll	79,17
32	Maison de l'Etudiant	37 Coll	80,56
33	La Croix verte	3 Indiv	80,77
34	Le Central	22 Coll	81,94
35	Les Saules	24 Indiv	82,69
36	Le Clos Chassignol	20 Indiv	82,69
37	Docks de Blois Seniors	35 Coll	90,28
38	Docks de Blois Jeunes	46 Coll	91,67

Il convient de préciser que la résidence les Flores est identifiée à risque faible malgré un taux de rotation de 23 % de rotation et de 8 % de vacance, ce qui dénoterait plutôt un déficit d'attractivité. Ces taux semblent élevés mais il faut les relativiser par rapport au nombre de logements dans ce programme : 13 logements. Les 8 % de vacance ne représentent en fait qu'un logement vacant en fin d'année, et la rotation est importante du fait du faible nombre de logements, mais n'en reste pas moins attractive.

4.1.1.1.2 ANALYSE DETAILLEE DE LA NOTATION



La localisation et l'aménagement des logements sont des atouts du patrimoine avec des notes respectives de 80 points et 77 points.

Le critère de gestion de proximité est aussi très bien qualifié. Toutefois, le critère n'est évalué que par un sous-critère : la présence de gardien (partielle ou exclusive) sur le site.

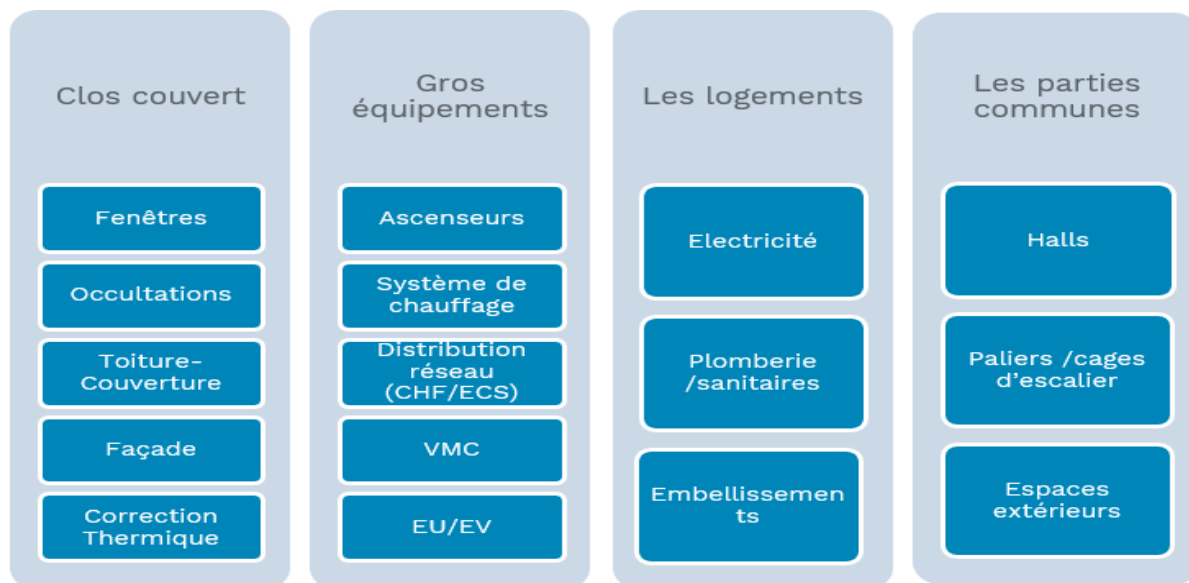
Ce sont les espaces extérieurs, et notamment l'environnement de la résidence et l'aménagement des parties communes qui ressortent comme points faibles avec des notes en-dessous de 72 points. Néanmoins, ces deux critères sont importants car ils constituent la première impression d'un candidat à un logement.

4.1.1.2 Diagnostic technique

Il s'agit d'apprécier l'état technique actuel du patrimoine et de qualifier les besoins de travaux nécessaires pour assurer le bon entretien et l'amélioration du bâti.

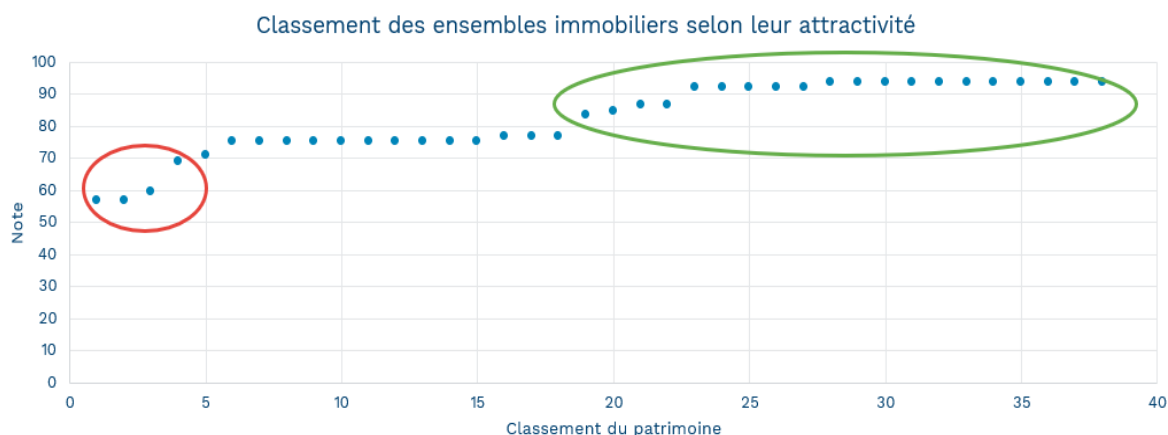
Cet axe est une nouveauté par rapport au PSP de 2010

Chacun des critères sera évalué et discriminé par une notation de 1 à 4.



L'ensemble des sites ont été classés suivant une appréciation du risque :

Echelle du risque	Fort	Le risque est fort quand l'indicateur propre du groupe s'éloigne de la valeur moyenne de Vichy Habitat dans le sens défavorable. Le risque est considéré comme fort pour les notes de inférieur 69 points soit 33%.
	Moyen	Le risque est moyen quand l'indicateur propre au groupe se situe autour de la valeur moyenne de Vichy Habitat . Le risque est considéré comme moyen pour les notes entre 82 et 69 points soit entre 33% et 67%
	Faible	Le risque est faible quand l'indicateur propre au groupe s'éloigne de la valeur moyen de Vichy Habitat dans le sens favorable. Le risque est considéré comme faible lorsque les notes sont supérieures à 82 points soit 67%



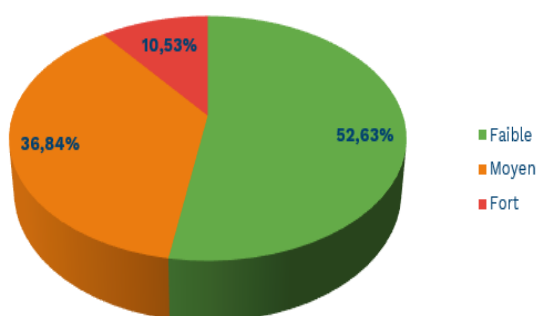
L'ensemble du patrimoine obtient une note supérieure à 50 points.

Ce graphique expose clairement les trois familles de patrimoine (risque faible, moyen, et fort) :

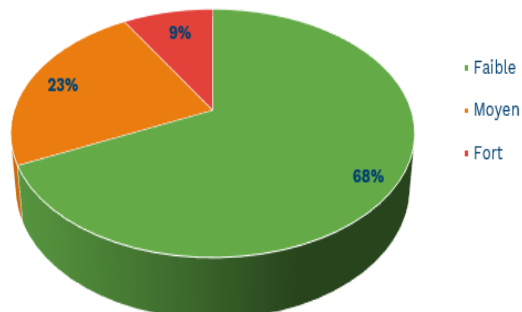
- Résidences au risque faible (patrimoine attractif) : les Ailes, Docks de Blois, la Côte Saint Amand et les Tilleuls

- Résidences au risque fort (patrimoine peu attractif) : Clairbois bâtiment B et C, les Sablettes et les Jasmins

Répartition du nombre de groupe par type de risque



Répartition du nombre de logements par type de risque



La comparaison du risque par ensemble immobilier et par nombre de logements confirme un très bon état technique du patrimoine.

En effet, en nombre de logements la part du parc à faible risque est de 68 % alors qu'il est de 52,63% pour le nombre de groupe.

Cela s'explique en partie par la récente réhabilitation thermique BBC de la résidence des Ailes représentant 572 logements

La proportion de risque fort reste le même et semble indiquer ce que ce sont les petites résidences qui sont les moins qualitatives.

4.1.1.2.1 CLASSEMENT DES ENSEMBLES LES PLUS A RISQUE AUX MOINS A RISQUES

Classement technique	NOM DU PROGRAMME	LOG	Coll/Ind	Note Total/100
1	Le ClairBois Bâtiment B	15	Coll	56,67
2	Le ClairBois Bâtiment C	15	Coll	56,67
3	Les Sablettes	50	Coll	59,38
4	Les Jasmins	14	Coll	68,75
5	La Croix verte	3	Indiv	70,83
6	Les Flores	13	Coll	75,00
7	Les Saules	24	Indiv	75,00
8	La Rotonde	11	Coll	75,00
9	Les Etelles	17	Indiv	75,00
10	Le Prévert	29	Coll	75,00
11	Le Central	22	Coll	75,00
12	Le Jean-Maïple - Bâtiment A	24	Coll	75,00
13	Le Jean-Maïple - Bâtiment B	18	Coll	75,00
14	Le Jean-Maïple - Bâtiment C	12	Coll	75,00
15	Le Clos Chassignol	20	Indiv	75,00
16	Maison de l'Etudiant	37	Coll	76,56
17	L'Hibiscus	22	Coll	76,67
18	L'Abélia	3	Coll	76,67

19	Résidence Les Tilleuls	5	Indiv	83,33
20	Les Ailes Bâtiments H8 H9 et H10	30	Coll	84,38
21	Résidence Les Tilleuls Bâtiment A1 à A3	22	Coll	86,67
22	Résidence Les Tilleuls Bâtiment B1 à B3	22	Coll	86,67
23	Les Ailes Bâtiments I1, I2, I3, I4, I5	50	Coll	92,19
24	36, rue Côte St Amand D1	20	Coll	92,19
25	36, rue Côte St Amand D2	20	Coll	92,19
26	Docks de Blois Jeunes	46	Coll	92,19
27	Docks de Blois Seniors	35	Coll	92,19
28	Les Ailes Bâtiments C5, C6 et C7	52	Coll	93,75
29	Les Ailes Bâtiments A1, A2, A3, A4, A5, A6	60	Coll	93,75
30	Les Ailes Bâtiments B1, B2	44	Coll	93,75
31	Les Ailes Bâtiments H1, H2, H3, H4, H5	50	Coll	93,75
32	Les Ailes Bâtiments D1, D2, D3, D4	40	Coll	93,75
33	Les Ailes Bâtiments C2, C3, C4	52	Coll	93,75
34	Les Ailes Bâtiments E1, E2, E3, E4, E5	50	Coll	93,75
35	Les Ailes Bâtiment C1	18	Coll	93,75
36	Les Ailes Bâtiment G3	22	Coll	93,75
37	Les Ailes Bâtiments F1, F2, F3, F4, F5, F6	60	Coll	93,75
38	Les Ailes Bâtiments G1, G2	44	Coll	93,75

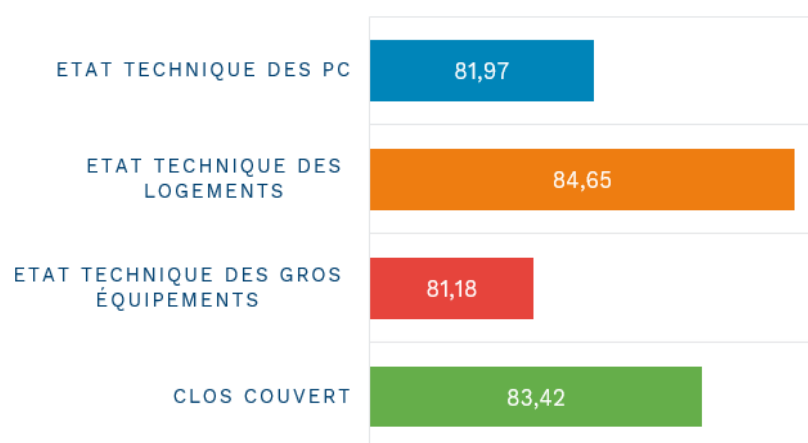
4.1.1.2.2 ANALYSE DETAILLEE DE LA NOTATION

Globalement le parc de logements est très bien entretenu comme l'illustre le graphique avec des notes supérieures à 81 points pour l'ensemble de critères.

VICHY Habitat dépense en moyenne 976 € par logement pour les dépenses d'entretien et de maintenance (source : stratégie CA) ; des dépenses plus élevées que la moyenne nationale et régionale, ainsi que la moyenne des bailleurs ayant un patrimoine de taille ou bien d'ancienneté identiques.

On remarque que l'état des logements est particulièrement bien noté ; conséquence directe d'une politique volontariste de VICHY Habitat au niveau de l'entretien des parties privatives et la remise en état des logements entre chaque locataire afin de lutter contre la vacance.

NOTE PAR CRITÈRES DE NOTATION



4.2 Les actions prioritaires de VICHY Habitat

Le conseil d'administration de VICHY Habitat a identifié le 20 décembre 2018 trois familles d'actions pour parvenir aux enjeux stratégiques que l'organisme s'est fixé pour la période 2019-2029 :

- Métier traditionnel de bailleur social, l'autre concerne ces autres métiers.
- Ses autres métiers
- La mutualisation de son back office

4.2.1 Actions sur le cœur de métier de VICHY Habitat : le logement social

Des actions sont programmées par VICHY Habitat pour parvenir à deux objectifs prioritaires :

- Continuer à diminuer la vacance
- Développer l'offre de logements sociaux à Vichy :
 - Avec l'acquisition, la démolition et la construction nouvelle de logements sociaux familiaux sur des fonciers de centre-ville,
 - Sur des opérations mixtes avec les promoteurs privés qui n'arrivent pas à promouvoir seuls,
 - Avec l'acquisition, la démolition et la construction nouvelle de résidences services de logements sociaux,
 - Avec l'acquisition et la transformation de friches urbaines, en logements sociaux,

- Avec l'acquisition, l'amélioration et le conventionnement de biens privés.

4.2.2 Actions sur ses autres métiers

4.2.2.1 Faire levier dans la politique de redynamisation du centre-ville

VICHY Habitat souhaite mener des actions graduées sur l'habitat privé et l'immobilier commercial. Elle pourrait notamment agir sur :

- L'acquisition, la réhabilitation et la mise sur le marché, en location ou en vente d'appartements ou de petites maisons de centre-ville ;
- L'acquisition, le remembrement, la transformation, la rénovation et la mise sur le marché de biens de copropriétés, en vente ou en location, de logements ou de commerces ;
- L'acquisition, la démolition, le remembrement, la construction et la mise sur le marché de biens, en vente ou en location, de logements ou de commerces ;
- L'acquisition, la démolition, le remembrement et la vente de fonciers nus.

4.2.2.2 Être porteur des besoins immobiliers du territoire

Vichy Communauté et la ville sont dans une phase active de définition des services, qu'ils veulent offrir aux habitants et aux touristes. Pour mettre en œuvre certains de ces services, il est nécessaire d'investir dans des biens immobiliers, qu'il faut soit rénover, soit créer. VICHY Habitat peut être maître d'ouvrage de ces travaux, c'est-à-dire piloter et financer les travaux, puis louer les biens à Vichy, à Vichy Communauté ou à leurs outils.

4.2.2.3 Être l'aménageur de la collectivité

Si la concession était le mode opératoire choisi par la collectivité pour aménager le nouveau quartier Vichy Lac ou les îlots opérationnels de l'ORT du centre-ville, VICHY Habitat pourrait répondre à la consultation et devenir aménageur.

Cette mutualisation pourrait être mise en œuvre dans un **GIE**.

4.2.3 Actions dans la mise à disposition et la mutualisation de son back-office au service des autres outils du territoire.

VICHY Habitat a imaginé des prototypes de services qu'elle pourrait mettre au service des SPL du territoire (Tourisme, énergie, stationnement...) les procédures qu'elle a développées pour :

- La vie sociale (conseils d'administration, assemblées générales, ...),
- La commande publique et la gestion des marchés,
- Le pilotage des travaux,
- La maintenance des biens et matériels,
- Les assurances,
- ...

Cette mutualisation pourrait être mise en œuvre dans un **GIE**.

4.3 La politique patrimoniale et d'investissement

4.3.1 Adapter l'offre de LLS aux besoins des populations et des territoires, entretenir et améliorer le parc existant

Sur la période 2019-2025, le PLH de Vichy Agglomération prévoit pour Vichy un rattrapage de 532 logements sociaux, soit 89 logements sociaux supplémentaires par an. Cet objectif communal est réparti en :

- 20% de constructions neuves sur terrain nu, soit 106 d'ici 2025 et 18/an ;
- 15% de démolitions/reconstructions, soit 80 d'ici 2025 et 13/an ;
- 15% de sorties de vacances ;
- 50% de conventionnements en OPAH, avec ou sans travaux, soit 266 d'ici 2025 et 44/an.

VICHY Habitat pourrait à lui seul prendre en charge le 1/3 de la programmation annuelle de logements sociaux prévue par le PLH.

Le bailleur orienterait celle-ci sur le centre-ville et l'EcoQuartier Vichy Lac, et en l'accompagnant d'une production de logements libres.

	Production VICHY Habitat 2019-2029				Production annuelle VICHY Habitat	
	Logement social		Secteur libre		Logement social	Secteur libre
Cœur de Ville	200	67%	100	33%	20	10
Vichy Lac	100	33%	100	67%	10	10
	300	logements	200	logements	30	20
	500 logements				50 logements	

Ces actions totaliseraient **500 logements produits par VICHY Habitat en 10 ans, dont 300 logements sociaux**. Elles sont sectorisées en :

- 300 logements produits en cœur de ville, dont 200 sociaux ;
- 200 logements produits sur Vichy Lac, dont la moitié dans le secteur conventionné.

Zoom sur le logement social	Objectifs du PLH			Répartition VICHY Habitat		
	Répartition	sur 2019-2025	par an	Théorique sur 2019-2029 (répartition PLH)	Proposée sur le Cœur de Ville	Proposée sur Vichy Lac
Construction neuve	20%	106	18	60		100
Démolition/reconstruction	15%	80	13	45	50	
Sortie de vacance	15%	80	13	45	50	
Conventionnement privé	50%	266	44	150	100	
		532	89	300	200	100

Participation annuelle de VICHY Habitat aux objectifs du PLH	34%
--	-----

Les 300 logements sociaux projetés par VICHY Habitat sur la période 2019-2019 sont répartis en :

- 200 logements sociaux sur le centre-ville, dont :
 - **100** en opérations groupées de plusieurs logements sur le tissu existant, en sortie de vacance, **démolition-reconstruction ou acquisition-amélioration** ;
 - **100** en **conventionnant** des biens isolés existants, nécessitant des travaux ;
- **100** logements sociaux produits sur Vichy Lac en **construction neuve**.

Ainsi, 30 logements sociaux seraient produits chaque année par VICHY Habitat, avec un objectif de renouvellement urbain affiché puisqu'un tiers seulement serait de la pure construction neuve.

4.3.1.1 Les prototypes d'actions destinées à développer l'offre de logements sociaux

Pour développer l'offre de logements sociaux à Vichy, six axes ont été modélisés :

- La construction nouvelle, sur des fonciers déjà possédés par VICHY Habitat, ou à acquérir ;
- La participation aux montages d'opérations privées de centre-ville ;
- L'acquisition, la démolition et la construction de logements sociaux familiaux en centre-ville ;
- La démolition et la construction nouvelle de résidences services sociales ;
- L'acquisition et la transformation de friches urbaines en logements sociaux ;
- L'acquisition, l'amélioration et le conventionnement de biens privés.

Ces actions doivent permettre la production de 300 logements sociaux à l'échéance 2029, soit un rythme annuel moyen de 30 logements.

Dans les pages qui suivent, les opérations modélisées n'ont, pour la plupart, pas d'existence opérationnelle réelle. Elles ont pour seul but l'identification et la modélisation des impacts et trajectoires de la stratégie votée par le conseil d'administration.

Opérations modélisées à titre d'exemple		Arbitrage des volumes
3.2.1	La construction nouvelle de logements sociaux	100 logements
3.2.1.1	La construction nouvelle sur le foncier déjà maîtrisé par la SEMIV	
3.2.1.1.1	<u>La démolition-reconstruction du Clairbois</u> Potentiel de démolition de 30 logements et reconstruction de 36 logements À arbitrer avec la réhabilitation 3.1.	
3.2.1.1.2	<u>La construction dans le cœur d'îlot République/Imprimerie</u> Potentiel de construction de 36 logements Secteur non prioritaire au regard du projet de ville	
3.2.1.1.3	<u>Le terrain de la Mutualité</u> Potentiel de construction de 36 logements Secteur non prioritaire au regard du projet de ville	
3.2.1.2	La construction nouvelle sur le foncier à acquérir	
3.2.1.2.1	<u>L'écoquartier Vichy Lac</u> Dont reconstitution des Sablettes (sur un autre terrain)	
3.2.1.2.2	<u>Les terrains de Beauséjour</u> après 2028 – Reste à calibrer en logements individuels	100 logements
3.2.2	La participation aux montages d'opérations privées de centre-ville	
3.2.2.1	<u>L'Hôtel Régina</u> Secteur prioritaire d'Action Cœur de Ville Potentiel d'acquisition en VEFA de 31 logements modélisé à titre d'exemple	
3.2.2.2	<u>L'îlot Gramont</u> Secteur prioritaire d'Action Cœur de Ville Potentiel d'acquisition en VEFA de 39 logements modélisé à titre d'exemple Auvergne Habitat doit réaliser ce projet.	

3.2.3	L'acquisition, la démolition et la construction de logements sociaux familiaux en centre-ville <i>Les Hôtels de Tours et de Charmille</i> Secteur prioritaire d'Action Cœur de Ville Potentiel de construction de 19 logements Le montage en promotion sera privilégié pour ce projet.	15 logements
3.2.4	La démolition et la construction de résidences-services sociales 3.2.4.1 <i>La valorisation des Sablettes à démolir</i> Démolition de 50 logements et construction de 80 lits en EHPAD / MARPA Cette hypothèse est compromise par l'interprétation du PPRI. 3.2.4.2 <i>La démolition du Foyer des Mésanges et l'agrandissement d'Ourceyre</i> Démolition des 36 logements des Mésanges et création, en substitution, de 41 logements en résidence autonomie Les Foyers de Province pourraient porter ce projet. Une cession du bâti en l'état sera privilégiée.	
3.2.5	L'acquisition et la transformation de friches urbaines, en logements sociaux <i>L'Hôtel Régina</i> Secteur prioritaire d'Action Cœur de Ville Potentiel de valorisation de 31 logements. Ce scénario n'a pas été chiffré par le promoteur du projet qui prévoit une démolition-reconstruction	50 logements
3.2.6	L'acquisition, l'amélioration et le conventionnement de biens privés <i>Les logements acquis dans le but de les conventionner et de les louer sur le long terme</i> Logements en bon état Logements nécessitant une rénovation complète Logements très dégradés 3.2.6.2 <i>Les logements acquis dans le but de les conventionner et de les louer sur le court terme</i> Logements en bon état Logements nécessitant une rénovation complète Logements très dégradés 3.2.6.3 <i>Les biens acquis dans le but de les vendre sous conditions de ressources</i> Logements très dégradés d'une surface moyenne Grands logements très dégradés	100 logements 60 logements 20 logements 20 logements 20 logements 30 logements 10 logements 10 logements 10 logements 10 logements 5 logements 5 logements

4.3.1.2 Intégration à l'indicateur PP-1 : Développement de l'offre nouvelle

Il est prévu **chaque année**, dans le cadre des productions de logements de VICHY Habitat la répartition suivante :

- **Constructions neuves** : 5 logements PLUS et 5 logements PLAI
- **Démolition - reconstruction** : 2 logements PLUS et 3 logements PLAI
- **Acquisition - amélioration** : 2 logements PLUS et 3 logements PLAI
- **Conventionnement** de biens privés de long terme : 3 logements équivalents PLUS et 3 logements équivalents PLAI
- Soit un **total annuel de 12 logements PLUS et 14 logements PLAI**.
-

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

Numéro et nom du département	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017-2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				2020-2022	2020-2025
03 - Allier	Allier	PLAI	56	42	84
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	25	36	72
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
03 - Allier	Vichy Communauté	PLAI	56	42	84
		dont PLAI adapté	0	0	0
		PLUS	25	36	72

		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%

VICHY Habitat prévoit ainsi de développer 78 logements par période de 3 ans jusqu'en 2026, soit **156 logements la période totale de la CUS**. Aucun logement en PLS n'est prévu car les derniers programmes PLS réalisés ont eu du mal à trouver preneur (Jean Maiple et Le Central). En effet, s'ils sont attractifs pour une partie de la population, les ménages se heurtent aux plafonds de ressources imposés :

Soit les revenus sont trop bas, et ils ne peuvent pas se permettre de louer aux prix du PLS, soit les revenus sont trop élevés et dépassent les plafonds de ressources en dessous desquels ils pourraient prétendre au logement PLS.

Le produit PLS souffre dans le territoire d'une concurrence avec le parc privé, qui propose des loyers similaires, mais n'impose pas de plafonds de ressources.

D'autre part, VICHY HABITAT envisage d'acquérir 24 biens privés sur la période de 6 ans. Ils pourront être financés par l'ANAH et seront conventionnés.

Les 180 logements prévus sur la période seront situés hors QPV, avec une majorité de PLAI (47%).

4.3.1.2.1 LA RENOVATION DES LOGEMENTS VACANTS

Le nombre de logements à rénover peut s'apprécier au regard :

- De la vacance

Grâce à trois campagnes successives de rénovation la vacance a fortement baissé et l'équilibre financier se retrouve rapidement.

- De la rotation

La rotation est en moyenne de 13,5%, avec, suivant les programmes des indicateurs variant de 0% à 84% (à la Maison de l'étudiant). Cela représente 121 départs.

Au regard des indicateurs de rotation et de vacance, il est proposé de retenir la **nécessité de rénover deux logements chaque mois, soit 20 logements par an** en neutralisant les mois d'août et de décembre, à partir de 2020 (une campagne de rénovation de 30 logements a déjà été votée par le conseil d'administration pour 2019).

Les coûts de rénovation sont disparates d'un logement à l'autre. Il est proposé de retenir une moyenne de 9 000 € HT par logement. Le budget s'élève donc à 180 000 € HT par an.

Il n'est pas proposé de ralentir le rythme de rénovation des logements après 5 ans, même s'il peut être espéré que la vacance aura diminué à cette échéance, car il est considéré que le taux de rotation continuera de générer des logements à rénover.

Les financements mobilisables sur cette opération sont les **prêts PAM** de la CDC indexés sur le Livret A avec une marge de +0,6%.

4.3.1.2.1.1 PP-2 : Renforcement de la performance énergétique du patrimoine énergivore

VICHY Habitat a mis en place un observatoire des charges locatives sur les Ailes en 2012, juste avant la réhabilitation thermique. Les travaux se sont achevés en 2015 et l'observatoire a été suivi jusqu'en 2017. Même avec l'ajout de la 3ème ligne sur la quittance, qu'il s'agisse d'un T3 ou d'un T4, le locataire est très largement gagnant et bénéficie en plus de meilleures conditions de vie.

Locataire (C3) : Type 3		2012	2015	Ecart	2017	Ecart
Par mois	Loyer	308,52 €	313,07 €	4,55 €	313,07 €	4,55 €
	3ème ligne	- €	13,05 €	13,05 €	13,05 €	13,05 €
	Charges	124,69 €	96,18 €	- 28,51 €	105,33 €	- 19,36 €
	Ascenseur	9,12 €	6,27 €	- 2,85 €	5,34 €	- 3,78 €
	Chauffage	54,90 €	29,03 €	- 25,87 €	31,01 €	- 23,89 €
	Autres Charges	47,91 €	45,85 €	- 2,06 €	49,98 €	2,08 €
	Eau	12,76 €	15,03 €	2,27 €	18,99 €	6,23 €
	Bas de quittance	433,21 €	422,30 €	- 10,91 €	431,45 €	- 1,76 €
	Facture individuelle d'électricité	27,81 €	16,12 €	- 11,69 €	15,77 €	- 12,05 €
	Total loyer+3e ligne+EDF	461,02 €	438,42 €	- 22,60 €	447,22 €	- 13,80 €
Soit par an		5 532,26 €	5 261,04 €	- 271,22 €	5 366,62 €	- 165,64 €
Locataire (G3) : Type 4		2012	2015	Ecart	2017	Ecart
Par mois	Loyer	337,10 €	342,07 €	4,97 €	342,07 €	4,97 €
	3ème ligne	- €	14,85 €	14,85 €	14,85 €	14,85 €
	Charges	156,44 €	135,01 €	- 21,43 €	137,44 €	- 19,00 €
	Ascenseur	9,80 €	6,46 €	- 3,33 €	5,52 €	- 4,28 €
	Chauffage	61,40 €	33,04 €	- 28,37 €	35,29 €	- 26,11 €
	Autres Charges	53,15 €	50,64 €	- 2,50 €	51,77 €	1,38 €
	Eau	32,09 €	44,87 €	12,77 €	44,87 €	12,77 €
	Bas de quittance	493,54 €	491,93 €	- 1,61 €	494,36 €	0,82 €
	Facture individuelle d'électricité	42,63 €	35,31 €	- 7,32 €	25,14 €	- 17,50 €
	Total loyer+3e ligne+EDF	536,17 €	527,24 €	- 8,93 €	519,49 €	- 16,68 €
Soit par an		6 434,05 €	6 326,83 €	- 107,22 €	6 233,93 €	- 200,12 €

En 2019, 89% des logements ont une classe énergétique B et C. VICHY Habitat possède 6 logements classés F ou G sur la totalité de son parc. Ces logements sont situés dans la résidence le Clairbois, et une rénovation énergétique est prévue en 2022 sur ces logements. Les scénarios en cours de réflexion prévoient a minima un gain de performance permettant de faire passer ces logements en classe C. Il n'y aurait ainsi plus aucun logement avec une classe énergétique médiocre.

PP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés et passés A, B, C, D ou E lors de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 - Allier	Allier	6	0	0	0	6	0	0	0
03 - Allier	Vichy Communauté	6	0	0	0	6	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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 - Allier	0	0	0	6	0	0	0

	2019							2025						
Numéro et nom du département	Répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques, lors de l'année 2019							Prévision de la totalité du parc de la répartition par étiquettes énergétiques, en 2025						
	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
03 – Allier	0	679	289	89	28	6	0	0	679	295	89	28	0	0

4.3.1.2.1.2 PP-3 : REHABILITATION DE LOGEMENTS

Les logements construits depuis plus de 25 ans ont systématiquement été réhabilités au moment de l'acquisition ou plus tard. La résidence Clairbois a été réhabilitée pour la dernière fois en 1992, et ses 30 logements feront l'objet d'une réhabilitation lourde en 2022. 6 d'entre eux, qui ont une classe énergétique F, bénéficieront en plus de travaux permettant d'améliorer sensiblement leur étiquette, qui figurent ainsi à l'indicateur PP-2.

VICHY Habitat est, en octobre 2020, en train de procéder à la démolition de 50 logements sur la résidence des Sablettes, dans le prolongement du quartier des Ailes.

Dans les 6 prochaines années, VICHY Habitat s'engage à réhabiliter 204 logements :

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Références		Engagements annuels, en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine	2020	2021	2022	2023	2024	2025

			e de l'organis me au 31 décembre 2019						
03 – Allier	Allier	1091	30	30	30	60	20	33	31
03 – Allier	Vichy Communauté	1091	30	30	30	60	20	33	31

Les indicateurs 2020-2025 intègrent ainsi :

- La réfection complète de 30 logements par an aux Ailes sur la période de 2021 à 2022, et 20 logements par an à partir de 2023.
- La réfection des façades et cage d'escaliers de la résidence Les Flores (13 logements).
- La réfection des façades et cages d'escaliers de la résidence La Rotonde en 2025 (11 logements).
- Une potentielle réhabilitation lourde de la résidence Clairbois (30 logements). L'organisme a prévu de réhabiliter ces logements en 2022, mais la décision n'est pas tranchée à l'heure où la CUS est rédigée. VICHY Habitat envisage en effet une autre hypothèse : celle de la démolition de ces logements pour reconstruire sur la même parcelle. La CUS tient compte de la réhabilitation de ces logements au niveau des indicateurs à l'heure actuelle, mais les chiffres de l'année 2022 pourraient donc être revues à la baisse si le choix se porte finalement sur la seconde option.

Les travaux qui sont prévus au niveau de l'indicateur PP-3 sont tous éligibles au prêt de la CDC. Certains solliciteront une aide de la CDC car ils correspondent à des aménagements complémentaires ou des remplacements de composants. VICHY Habitat immobilisera ces travaux (en les passant au bilan) et par conséquent, empruntera pour financer ces investissements.

Pour les Flores et la Rotonde en revanche, il s'agit de travaux d'embellissement qui sont pris en charge au travers de travaux de gros entretien. Ces frais restent donc dans le compte de résultat et ne sont pas comptabilisés comme des investissements. Ils seront financés sur les fonds propres de l'organisme, qui ne sollicitera pas de prêt de la CDC.

A noter qu'une réfection des façades et des menuiseries extérieures de la résidence Le Central est prévue en 2026-2027, hors période de la CUS.

4.3.1.2.1.3 FOCUS : LA REHABILITATION DE LA RESIDENCE DU CLAIRBOIS

La résidence du Clairbois se compose de deux bâtiments totalisant 30 logements, répartis en 24 types 1 et 6 types 2. Située en lisière de forêt, en limite de la commune du Vernet, cette résidence est parfaitement desservie par les transports en commun. Elle est plébiscitée par les demandeurs de logement, car les loyers sont peu onéreux (242 € pour un studio de 31 m² et 343 € pour un logement de type 2 de 50 m²). La vacance est très faible sur cette résidence, car elle constitue presque la seule offre de VICHY Habitat en petit logement.

Pour autant, le bâti présente de nombreuses faiblesses visuelles et structurelles. Les récents diagnostics ont mis en évidence une dégradation importante de l'étanchéité et de l'isolation extérieure, rendant même impropre à la location un des logements de la résidence, touché par une infiltration. Les autres logements ont quant à eux, régulièrement été rénovés, et sont en bon état, mais leur chauffage électrique les classe dans la catégorie des logements les plus énergivores.

Il est donc légitime de s'interroger sur la nécessité de rénover cette résidence (présent chapitre) ou de la démolir, afin de la reconstruire.

La réhabilitation des deux immeubles, totalisant 1 044 m² habitables, est estimée à 434 304 € HT, en utilisant le ratio de 416 € HT/m². Cette réhabilitation pourrait être mise en œuvre à partir de 2022.

Les financements mobilisables sur cette opération sont :

- L'Ecoprêt de la CDC indexé sur le Livret A avec une marge de -0,25 à -0,75%. Il peut être complété par un prêt PAM Ecoprêt indexé sur le Livret A avec une marge de +0,6%.
- Le Conseil Départemental, qui finance actuellement la réhabilitation énergétique des logements sociaux à hauteur de 1 500 € pour les logements atteignant un gain énergétique de 38%, majorés à 2 500 € par logement répondant aux critères BBC rénovation..

Il n'est pas envisagé d'augmenter les loyers après achèvement de ces travaux de réhabilitation.

4.3.2 Favoriser l'accès à la propriété

4.3.2.1 PP-4 : Commercialisation de logements

- Annexe 6.2 - Attestation sur les normes d'habitabilité minimale

VICHY Habitat contribue au parcours résidentiel de ses locataires en leur permettant de devenir propriétaires.

- Pendant la période de la 1^{ère} CUS (2010-2016), VICHY Habitat a mis en commercialisation 26 logements :
 - 19 pavillons de sa résidence Les Etelles à Creuzier-le-Neuf
 - 7 pavillons de sa résidence La Croix Verte à Magnet.
- 6 logements ont été vendus pendant la période de la 1^{ère} CUS :
 - 2 ventes aux Etelles
 - 4 ventes à la Croix Verte.

Au 31 décembre 2019, 20 logements étaient donc en cours de commercialisation, après avoir reçu une autorisation préfectorale de mise en vente, soit 1.8% du parc de VICHY Habitat. Il est prévu la mise en commercialisation de 15 autres logements sur la période de la CUS, soit 35 logements, le tout sur la première période (2020-2022).

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2019, parmi le parc total		Engagements en % de logements en commercialisation, en cumulé	
				2020-2022	2020-2025
03 - Allier	Allier	20	1,8%	3,2%	3,2%
03 - Allier	Vichy Communauté	20	1,8%	3,2%	3,2%

Ainsi, 14 pavillons individuels seront mis en vente dans le lotissement Le clos de Chassignol à Cusset sur les 20

existants, si la commune valide ce choix. Action logement étant réservataire des 6 autres, ils ne peuvent pas être mis en vente.

Un plan de travaux est en cours sur la résidence les Etelles. En 2019, les chaudières ont été changées et les façades et les travaux d'étanchéités seront engagés en 2020. Ces travaux devraient relancer l'attractivité des pavillons et les ventes. 17 logements sont concernés dont 3 sont vacants actuellement.

Résidence	Nb de logts commercialisés	Commentaires	Autorisation préfectorale
Les Etelles	17	3 ventes prévues sur la première et 5 sur la période globale	OUI
La Croix Verte	3	0 ventes prévues sur la première et 1 sur la période globale	OUI
Chassignol	14	2 ventes prévues sur la première et 5 sur la période globale	/
Les Saules	1	1 vente prévue sur la première période et 1 sur la période globale	/

Au terme de la CUS, il est ainsi prévu la vente effective de 12 logements, soit en moyenne 2 par an, exclusivement à des locataires, permettant à ces ménages d'accéder à la propriété

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré				
Numéro et nom du département	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de l'année 2017 à 2019	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			2020-2022	2020-2025
03 - Allier	Nombre de logements	4	6	12
	% de vente à des locataires du parc social	100%	100%	100%
	% de ventes à des personnes morales de droit privé	0%	0%	0%
	% de ventes à une société de vente d'habitations à	0%	0%	0%

	loyer modéré			
--	--------------	--	--	--

4.3.2.2 Les mesures d'informations à l'égard des locataires

Concernant l'information aux locataires dans le cadre de la vente de logement, VICHY Habitat suit les préconisations en la matière, à savoir réunions d'information, courriers adressés aux locataires...

Une réunion d'information est tenue auprès des locataires des logements proposés à la vente avec toutes les informations nécessaires à leur prise de décision, comme il a pu s'en mener pour la résidence de la Croix Verte (réunion du 23 mai 2016). Les représentants des locataires sont également conviés.

Un affichage est par la suite mis en place pour les logements vacants pendant 2 mois au siège, à l'agence des Ailes, ainsi que sur les panneaux d'affichage des différentes résidences, puis diffusé plus globalement avec avis de publicité pour des acquéreurs autres que nos locataires.

4.3.2.3 Dispositifs de sécurisation des acquéreurs

Afin de sécuriser au maximum les acquéreurs, des clauses sont intégrées aux actes de vente.

Pendant les 5 premières années qui suivent la vente, une garantie de rachat est offerte par l'organisme aux acquéreurs au cas où leurs ressources seraient brutalement modifiées par la survenance d'une des situations suivantes : perte d'emploi, divorce, séparation, dissolution de PACS, mutation professionnelle ; incapacité, invalidité ou décès des acquéreurs, de son conjoint ou d'un enfant à sa charge. Durant les 2 premières années suivant l'acquisition du logement, VICHY Habitat s'engage à racheter le bien à hauteur de 80 % de sa valeur d'acquisition, telle que figurant dans l'acte de vente. Au-delà de cette période une décote annuelle de 5 % sera appliquée.

Une Garantie de relogement complète cette clause. En cas de rachat du bien par VICHY Habitat, ce dernier s'engage à proposer aux acquéreurs trois offres de relogement, correspondant à ses besoins et ses ressources, dans son patrimoine locatif. Après trois (3) refus formulés par les acquéreurs, le bailleur est déchargé de son engagement de relogement.

Dans le cas de divorce ou de séparation des couples avec enfants, lors d'une demande éventuelle de maintien dans les

lieux formulée par les deux parties, l'organisme privilégie le conjoint ayant reçu la garde des enfants.

La garantie de relogement joue dans les mêmes conditions et pendant la même période que la garantie de rachat ci-dessus décrite.

4.4 La politique de l'organisme de qualité du service rendu aux locataires

4.4.1 Les travaux de fidélisation dans les logements loués

VICHY Habitat souhaite récompenser la fidélité de ses anciens locataires. La piste retenue est celle de la réalisation de travaux d'embellissement dans les logements des locataires fidèles. Potentiellement, ces travaux toucheront 219 locataires.

Le budget de cette action, pour 219 logements, est estimé à 397 100 € HT (1 200 € x 61 logements + 2 050 € x 158 logements). Ces travaux sont positionnés à hauteur de 99 275 € HT par an de 2021 à 2025.

Fin 2025, il aura donc été rénové sur la période 1/3 des logements du patrimoine de VICHY Habitat (150 logements disponibles et 219 logements occupés).

4.4.2 Fluidifier les parcours résidentiels des locataires en facilitant les mutations internes ou externe

4.4.2.1 PP-5 : Mutations de locataires

VICHY Habitat prévoit que 25% de ses attributions annuelles seront des mutations de locataires du parc social, qu'il s'agisse de locataires de son propre parc ou celui d'un autre organisme. Ces objectifs se basent sur les taux constatés sur les années précédentes :

- 24% en 2019 (soit 67 ménages)
- 26% en 2018
- 28% en 2017

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

Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Référence : Mutations de locataires du parc social en 2019, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 Allier -	Allier	67	24,10%	25,0 %	25,0 %	25,0 %	25,0 %	25,0 %	25,0 %
03 Allier -	Vichy Communauté	67	24,10%	25,0 %	25,0 %	25,0 %	25,0 %	25,0 %	25,0 %

Les mutations internes à VICHY Habitat ont représenté en moyenne une dizaine de ménages les années précédentes (13 en 2019, 7 en 2018, 8 en 2017, 13 en 2016, 8 en 2015). Il est ainsi prévu de conserver cette dynamique, en prévoyant 10 mutations par an sur la période de la CUS.

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					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévision du nombre de mutations internes	10	10	10	10	10	10

4.4.3 Améliorer la performance de la gestion des logements

4.4.3.1 G1 : Cout de gestion par logement

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 en euros								
2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
976	1021	1052	1 062 €	1 141 €	1 165 €	1 167 €	1 170 €	1 173 €

Les couts de gestion indiqués ci-dessus comprennent les frais de personnel et les frais de gestion tirés de prévisions sur Visial (outil financier prévisionnel utilisés par la plupart des bailleurs sociaux et par la Banque des territoires).

Les hypothèses d'évolution sont les suivantes :

- Évolution des charges de gestion et de maintenance : +2,00 % / an
- Évolution des charges de personnel : +2,00 % / an
- Évolution des charges de fiscalité : +2,30 % / an

4.5 Engagements en matière de politique sociale

4.5.1 Assurer la diversité des ménages dans l'occupation et s'engager sur l'accueil des ménages défavorisés

4.5.1.1 Indicateur PS-1

L'indicateur PS-1 consiste à permettre l'accès à l'ensemble des secteurs d'un territoire de toutes les catégories de publics éligibles au parc social et favoriser l'accès des ménages dont les revenus sont les plus faibles aux secteurs situés en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville

En l'espèce, la CIA de Vichy communauté impose à VICHY Habitat un minimum de 25% d'attributions, suivies de baux signés, hors QPV à des demandeurs du 1^{er} quartile de revenus ou ménages relogés NPNRU. VICHY Habitat s'engage à respecter ce taux.

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingt-troisième à vingt-sixième alinéas de l'article L. 441-1, Parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.								
Numéro et nom du département	EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville)	Objectifs fixés par une CIA ?	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 Allier -	Vichy Communauté	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%

4.5.1.2 Indicateur PS-2

L'objectif de cet engagement est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Cet indicateur traite de la politique sociale du bailleur pour l'attribution aux publics prioritaires, en considérant les obligations réglementaires ayant trait aux attributions des logements.

L'organisme s'engage par la CUS à ce dont il est réglementairement responsable, c'est-à-dire les attributions de logements non réservés, ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué (dits « rendus pour un tour »).

Cet engagement porte sur la politique du bailleur en matière d'attribution aux publics prioritaires, au-delà de la seule obligation légale.

En l'occurrence, au moins 25% des attributions de VICHY Habitat seront attribué à des publics prioritaires.

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.								
L'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.								
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 - Allier	Allier	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
03 - Allier	Vichy Communauté	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

4.5.1.3 Indicateur PS-3

L'objectif de l'engagement PS-3 est la mise en œuvre du droit au logement, afin de satisfaire les besoins des personnes de ressources modestes et des personnes défavorisées. Il mesure la contribution de l'organisme au logement des personnes reconnues prioritaires par la commission prévue à l'article L. 441-2-3 (prioritaire DALO).

Sur 278 attributions réalisées en 2019, une seule était à destination d'un ménage reconnu prioritaire et devant se voir attribuer un logement en urgence. Cette attribution avait été faite hors QPV. Au regard de l'indicateur sur 2019 et de l'unique attribution effectuée sur 2019, VICHY Habitat prévoit de doubler cet engagement pour les années à venir, soit deux attributions par an. La moitié serait hors QPV.

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de l'année 2017 à 2019 parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 - Allier	Allier	% total	0,36%	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
		% hors QPV	100%	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %
03 - Allier	Vichy Communauté	% total	0,36%	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %
		% hors QPV	100%	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,4 %

4.5.2 Développer l'accessibilité PMR (SR-1)

Pendant la période de la 1^{ère} CUS, VICHY Habitat a produit une seule résidence, les Docks de Blois, à Vichy, constituée de 81 logements, tous accessibles.

La moitié du patrimoine de VICHY Habitat est localisé en secteur inondable (Les Ailes), et, lors de sa construction en 1960, tous les rez-de-chaussée ont été rehaussés. De fait, il existe systématiquement des marches pour accéder au premier niveau des logements. Des ascenseurs ont été installés sur certains de ces immeubles, mais ils arrivent en demi-niveau, de sorte que les habitants doivent toujours monter ou descendre quelques marches avant d'arriver à leur porte palière. Des adaptations des logements ont été réalisés dans tous les logements (baisse des compteurs électriques, douches...) mais aucun ne peut devenir « accessible » au sens de la législation. Ce contexte explique la faible ambition de VICHY Habitat sur cet indicateur.

VICHY Habitat prévoit l'accessibilité aux PMR de 3 logements/an, soit 10% de la production de logement social correspondant aux rez-de-chaussée, et 0.3% du parc total de logements.

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département	Sous-ensemble	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2019		Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 Allier -	Allier	232	21,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%
03 Allier -	Vichy Communauté	232	21,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%	0,3%

4.6 Politique de concertation locative

4.6.1 Le Plan de concertation locative

4.6.1.1 Champ et modalités d'application

Les dernières élections de représentant des locataires se sont déroulées le 14 décembre 2018. En vertu de l'article 44 bis de la loi précitée et des modifications apportées par la loi égalité et citoyenneté, ces associations de locataires sont affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

VICHY Habitat, la CNL et la CGL se sont réunis pour établir un plan de concertation locative. Ce plan définit les modalités pratiques de la concertation applicable aux immeubles ou aux ensembles immobiliers appartenant à VICHY Habitat.

Le Plan de Concertation Locative a été signé par les deux associations début 2020.

D'une durée de 4 ans renouvelable à partir de sa signature, le plan pourra être révisé en vue de sa reconduction. Un bilan sera dressé chaque année.

4.6.1.2 FONCTIONNEMENT

La présidence du Conseil de concertation locative est assurée par VICHY Habitat. Le Président arrête l'ordre du jour des réunions. Les membres du Conseil sont convoqués par écrit au moins 14 jours avant la date de la séance. Les membres du Conseil peuvent demander à traiter d'autres questions, non mentionnées à l'ordre du jour, en précisant par mail ou courrier, au moins 7 jours avant la tenue du CCL, les points qu'ils souhaitent traiter.

Le Conseil de concertation locative est réuni au moins deux fois par an, sur l'initiative de son Président. La réunion est tenue dans des locaux mis à disposition par VICHY Habitat. Si le Président n'a pas réuni le Conseil depuis plus d'un an, les membres du Conseil peuvent demander au Président de convoquer un CCL dans les meilleurs délais.

Le Président peut si nécessaire consulter les membres du Conseil par écrit. Tous les membres du Conseil sont alors consultés. Chacun des membres du conseil dispose de quinze jours au moins à compter de la réception de ce courrier pour formuler sa réponse. Le résultat de la consultation leur est

ensuite communiqué par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, et sera traité à la prochaine séance du CCL.

Le Président est assisté d'un Secrétaire désigné parmi les représentants de VICHY Habitat.

Il est tenu une feuille de présence contenant les noms des participants aux réunions du Conseil. Cette feuille, émargée par tous les participants, certifiée par le Président ou à défaut valablement par le secrétaire, est déposée au secrétariat.

Le contenu des débats est résumé dans les procès-verbaux insérés dans un registre spécial. Ces procès-verbaux deviennent définitifs après approbation par les membres du Conseil. Ils sont signés par le Président, ou à défaut, valablement par le Secrétaire. Chacun des membres du Conseil en reçoit copie.

Les représentants des locataires pourront si nécessaire tenir une réunion dans les locaux mis à disposition par VICHY Habitat en vue de la préparation de la réunion du Conseil. Seul le patrimoine conventionné est concerné.

5. Logements foyers

VICHY Habitat possède aussi du patrimoine qui est loué à des organismes, qui en assument l'entretien et la bonne occupation. On parle dans ce cas de « logements foyers ». Il peut s'agir d'appartements, mais aussi de chambres et de locaux communs. VICHY Habitat possède 53 logements non familiaux et 22 chambres conventionnées, répartis sur 4 programmes. Le calcul réglementaire du code de la construction et de l'habitation identifie 60 équivalents logements conventionnés.

Logements foyers	Commune	Nombre d'équivalents logements	Type	Année de construction	Observations
Les Mésanges	Vichy	36	collectif	1999	Réhabilitation achevée en 1999
Résidence Alliotaux	Vichy	7	collectif	2000	Réhabilitation achevée en 2000
CHRS	Vichy	11	collectif	2004	Réhabilitation achevée en 2004
Place du 8 Mai 1945	Vichy	6	collectif	2007	Réhabilitation achevée en 2007
Total		60			

En 2018, VICHY Habitat a cédé à son exploitant, l'Agepaph, l'EHPAD Jeanne Coulon, qui comprend 49 chambres. La même année, le CCAS a résilié le bail des 36 logements du foyer des Mésanges, pour déménager vers la résidence intergénérationnelle des Docks de Blois.

VICHY Habitat est également titulaire d'un BEA (bail emphytéotique administratif) sur les 120 chambres au Centre International de Séjour :

Foyers non conventionnés	Gestionnaire	Adresse	Année des travaux	Chambres
Centre International de Séjour	Vichy Destination	Route de Charmeil - 03700 Bellerive-sur-Allier	1999	120

5.1 Indicateur PP-LF-1 ; PP-LF-2 ; PP-LF-3

Au moment où la CUS est établie, VICHY Habitat n'a pas prévu de travaux sur ses foyers car l'organisme n'a pas de visibilité sur la période. Certains équivalents logements sont vacants, en attente de décision sur leur devenir, et d'autres arrivent en fin de bail. Dès lors, les tableaux d'indicateurs ne sont pas remplis car VICHY Habitat n'a pas décidé d'engagements définitifs au sujet des logements-foyers.

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 2017 à 2019	Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
03 - Allier	0	0	0

PP-LF-2. Nombre de logements équivalents disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F, G par année								
Numéro et nom du département	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Logements équivalents F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements équivalents F, G rénovés, passés A, B, C, D ou E au cours de l'année 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 - Allier	0	0	0	0	0	0	0	0

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 et nom du département	Références :		Engagements annuels en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	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 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
03 - Allier	60	0	0	0	0	0	0	0

6. Annexes

6.1 Adresse des résidences

000	Les Ailes	Allée des Ailes - 03200 Vichy
002	Le St-Amand	36, rue de la Côte-Saint-Amand - 03200 Vichy
012	Le Clairbois	26, rue de la Côte-Saint-Amand - 03200 Vichy
010	Les Tilleuls	30, avenue Durin - 03200 Vichy
019	L'Hibiscus et l'Abélia	17, rue d'Alsace et 10, rue du Champ de Foire - 03200 Vichy
023	Les Flores	6, rue Baudrand - 03200 Vichy
030	La Rotonde	42, rue Louis Blanc - 03200 Vichy
027	Maison de l'Etudiant	111, rue du Maréchal Lyautey - 03200 Vichy
031	Les Etelles	Rue des Etelles - Allée C - Creuzier le Neuf
033	Les Jasmins	29, rue Givois - 03200 Vichy
035	Le Central	3 Place de la Gare - 03200 Vichy
034	Le Prévert	22, rue de l'Imprimerie - 03200 Vichy
036	La Croix verte	rue de la Croix Verte - 03260 Magnet
025	Les Saules	Allée des Ailes - 03200 Vichy - Creuzier le Vieux
037	Le Jean-Maïple	9, 11, 17 avenue de la République - 03200 Vichy
040	Le Clos de Chassignol	Chemin des Mûriers - 03300 Cusset
045	Docks de Blois Jeunes	8-12 rue Fleury - 03200 Vichy
046	Docks de Blois Séniors	8-12 rue Fleury - 03200 Vichy
049	Les Sablettes	Rue des Primevères - 03200 Vichy

6.2 Attestation des normes d'habitabilité minimale

- ATTESTATION -

Je soussignée, Madame Delphine LASNIER-RIGNY, Directrice de VICHY Habitat - 22 Rue Jean Jaurès à Vichy (03200), atteste que les logements situés ci-dessous :

- Résidence La Croix Verte à Magnet (3 logements),
- Résidence Le Clos de Chassignol à Cusset (14 logements),
- Résidence Les Etelles à Creuzier le Neuf (17 logements),
- Résidence Les Saules à Creuzier le Vieux (1 logement).

figurant dans le plan de mise en vente de la CUS 2020-2026 respectent les normes d'habitabilité minimale mentionnées au premier alinéa de l'article L443-7 du code de la construction et de l'habitation.

Fait pour valoir ce que de droit
A Vichy, le 17 novembre 2020



SIGNATAIRES

Monsieur Pascal MAILHOS
Préfet de Région Auvergne Rhône Alpes

VICHY Habitat
Monsieur Frédéric AGUILERA
Président-directeur général

VICHY COMMUNAUTE
Monsieur Frédéric AGUILERA
Président

Le conseil départemental de l'Allier
Monsieur Claude RIBOULET
Président

Accusé de réception d'un acte en préfecture

Objet de l'acte : DELIBERATION N° 40 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 03/12/2020
CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE VICHY HABITAT (2020-2026)

Date de décision: 03/12/2020

Date de réception de l'accusé 30/12/2020

de réception :

Numéro de l'acte : 03DEC2020_40

Identifiant unique de l'acte : 003-200071363-20201203-03DEC2020_40-DE

Nature de l'acte : Délibération

Matières de l'acte : 8 .5

Domaines de competences par themes

Politique de la ville-habitat-logement

Date de la version de la 29/08/2019

classification :

Nom du fichier : 40.pdf (99_DE-003-200071363-20201203-03DEC2020_40-DE-1-1_1.pdf)