



Savoisienne
location

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE POUR LA PERIODE 2019 -2025

SAVOISIENNE HABITAT est une Société Coopérative de production d'HLM née en 1907 qui a œuvré dans l'accèsion sociale pendant plus de 110 ans principalement sous le régime de la location attribution puis des sociétés civiles coopératives de construction et enfin de la VEFA avec la gestion de prêts (HLM puis PAP) et la gestion de syndic de copropriétés.

Ce n'est seulement qu'à partir des années 1990 que la société a commencé à développer un parc locatif constitué de logements invendus 6 mois après la déclaration d'achèvement dans des opérations d'accèsion à la propriété financées pour partie sur fonds propres et pour partie sur financements bancaires pour un total de 19 logements, plus 16 logements à Albertville financés en PAP locatif.

De même elle a acquis 9 logements dans des copropriétés notamment auprès de personnes qui ne pouvaient plus faire face à leurs engagements.

Ce n'est véritablement qu'à partir de 2005 que la Société a amorcé une véritable stratégie de développement de son offre locative sociale en PLUS et aujourd'hui en PLAI pour répondre à l'immense besoin de la population à côté de l'accèsion sociale et de la mixité sociale souhaitée par les élus.

Compte-tenu des besoins en fonds propres nécessités pour le portage des opérations locatives, Savoisienn Habitat a ainsi pris le relais de sa filiale Allobroges Habitat qui ne pouvait dénouer de grosses opérations compte-tenu de son potentiel financier insuffisant et qui devrait conduire à moyen terme à fusionner les 2 structures, Savoisienn Habitat absorbant Allobroges Habitat.

Le parc locatif de Savoisienn Habitat au 31 décembre 2018 est composé de 734 logements dans le département de la Savoie.

Le développement de l'offre locative de la Société est aujourd'hui conséquent pour atteindre une moyenne de 100 logements neufs par an sur une production moyenne globale de 250 logements environ (le delta étant en accèsion sociale à la propriété)

Malgré un contexte économiquement difficile pour l'équilibre de nos opérations locatives neuves (doublement de la TVA) mais également pour l'exploitation de notre patrimoine (RLS) minimisant la capacité d'autofinancement de la société, Savoisienn Habitat honore ses engagements de production locative répondant à un besoin avéré de logements locatifs sociaux, en constante hausse depuis des années.

C'est ainsi que l'intégralité de nos résultats sont réinvestis dans la production neuve. Plus encore, Savoisienn Habitat s'est engagée depuis 4 ans dans une politique volontariste de vente HLM (de 5 à 10 unités par an représentant 5 à 10% de la production neuve) participant non seulement à une facilitation du parcours résidentiel pour nos locataires, mais également à un renforcement de notre capacité à investir dans de nouveaux logements.

Cette politique pro-active nous permet de nous outiller pour demain en maintenant le cap de notre mission d'intérêt général.

Savoisienne Habitat, dans sa stratégie de diversification développe son offre de services et propose désormais, en sus des logements gérés pour le compte de tiers (collectivités, associations telles qu'Habitat et Humanisme) des logements en intermédiation locative (IML) permettant de capter des logements issus du privé pour les proposer à des foyers le nécessitant. Cette activité met à disposition des logements dans des secteurs où nous sommes peu présents (villes centre) à des foyers ayant besoin d'un accompagnement social spécifique.

Cette notion d'offre en centralité pourra être désormais accentuée par notre filiale SSLI (Société Savoyarde de Logements Intermédiaires) dédiée au logement locatif intermédiaire, maillon manquant entre le logement locatif social et le parc privé. S'il n'est pas comptabilisé par l'article 55 de la loi SRU, il n'en reste pas moins associé à du logement locatif social (25%) et s'adresse à une classe moyenne qui ne trouve plus à se loger en secteur tendu. Ce dispositif a en outre l'avantage de ne pas solliciter auprès des services de l'Etat, des aides à la pierre directe.

Au 1^{er} janvier 2019 l'effectif est de 47 salariés travaillant dans 4 domaines d'activité :

- ❖ La construction et la promotion de logements en accession sociale à la propriété (150 logements par an) et en locatif social (100 logements par an),
- ❖ La gestion de syndic de copropriété Savoisienne Habitat (5 030 lots),
- ❖ La construction de maisons individuelles (10 maisons par an),
- ❖ La gestion locative du parc Savoisienne Habitat et autres (1091 logements),

Savoisienne Habitat entend revendiquer son statut spécifique de coopérative HLM où chaque acquéreur, locataire, est sociétaire coopérateur actionnaire de sa société, et où la mixité sociale locatif - accession prend sa véritable dimension au sein d'immeubles où les statuts s'entrecroisent, Savoisienne gérant l'ensemble que ce soit en gestionnaire locatif ou de syndic de copropriété, assurant la pérennité de l'immeuble.

Tout comme l'ensemble des organismes HLM de la région Rhône Alpes adhèrent à l'AURA HLM, nous vous précisons que cette convention d'utilité sociale est signée dans le contexte économique actuel et notamment dans le cadre des lois, décrets, arrêtés et réglementations connus à ce jour. Il convient notamment de rappeler que le financement du logement social fait intervenir potentiellement un nombre d'acteurs très importants:

- ❖ Les organismes d'HLM à travers les fonds propres qu'ils peuvent dégager de leur exploitation et qui sont le fruit des loyers perçus, des charges et taxes payées;
- ❖ L'Etat à travers ses subventions et aides fiscales mais aussi en fonction des contraintes exigées (environnementales, sociales et techniques notamment);
- ❖ Les Collectivités (Région, Départements, Communautés d'agglomération, Communautés de communes, communes) qui sont à la fois des financeurs indispensables mais aussi des acteurs fonciers et des percepteurs de taxes et impôts. Elles conditionnent souvent leurs aides à des exigences environnementales, sociales et techniques;
- ❖ L'union Européenne qui autorise les dérogations de TVA et détermine des réglementations directement applicables par chaque Etat membre;
- ❖ Les collecteurs du 1% et les entreprises qui, via leurs réservations de logements, contribuent au financement du logement social mais avec des contraintes liées à la localisation et à la commercialisation auprès des salariés des entreprises assujetties;
- ❖ Les locataires et leurs capacités contributives au paiement des loyers et des charges, avec ou sans l'aide de l'APL qui déterminent les quittances admissibles et donc les recettes envisageables;
- ❖ La Caisse des Dépôts et Consignation qui délivre les prêts réglementés en fonction de la collecte du livret A et du taux de celui-ci;
- ❖ Les banques et la Caisse des Dépôts qui offrent les prêts complémentaires nécessaires à des taux compatibles avec le marché;

Savoisienne Habitat signataire de cette convention indique donc que les intentions et les objectifs portés dans la CUS tiennent compte de l'ensemble des éléments qui conditionnent l'activité des organismes d'HLM. L'Etat signataire de cette convention s'engage à prendre en compte ces conditions d'exercice dans l'appréciation finale de l'atteinte des objectifs signés.

Signatures

- le représentant de l'Etat (Préfet de Région)
- le représentant de l'organisme d'Hlm (Directeur Général)
- puis les collectivités locales à titre optionnel

Visas

Vus

- La Loi n° 2018-1021 du 23 Novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR du 26 Mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 Janvier 2014
- La Loi N°2017-86 du 27 Janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Les articles L445-1, R445-15 à R445-23 du CCH
- Le Décret N°2017-922 du 09 Mai 2017 relatif aux conventions d'Utilité sociale des organismes à loyer modéré.

Vus

- ***Les délibérations prises par le Conseil d'administration***

Le 15 juin 2017 – en respect des dispositions du n°2017-922 du 9 mai 2017, le conseil d'administration décide à l'unanimité de donner son accord pour le projet de PSP et pour s'engager dans l'élaboration d'une convention d'utilité sociale.

Le 24 Mai 2019, le conseil d'administration décide à l'unanimité de valider le plan stratégique de patrimoine Savoisienne Habitat et décide de valider la C.U.S. à transmettre au représentant l'Etat.

- ***Les démarches d'association des collectivités locales***

La société a présenté sa démarche de convention d'utilité sociale avec les partenaires suivants :

- Grand Chambéry
- Arlysère
- Grand Lac

- ***Les démarches de concertation avec les représentants des locataires***

Monsieur SIRACOSKY, représentant des locataires au Conseil d'Administration de Savoisienn Habitat a été consulté notamment pour échanger sur le PSP et sur la CUS.

Objet de la Convention

La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 27 mars 2009 fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale fixant les droits et obligations de chacune des parties. Ces CUS qui portaient sur la période 2011-2016 ont été prorogée d'un an par la Loi Egalité Citoyenneté promulguée le 28 Janvier 2017. Cette loi fait évoluer le cadre réglementaire d'élaboration des convention d'utilité sociale et en premier lieu son calendrier d'élaboration.

Le décret N°2017-922 du 9 mai 2017 est venu préciser les nouvelles conditions d'élaboration et de signature des CUS, ainsi que leur contenu et la définition des indicateurs de performance sur lesquels nous devons nous engager. Le nombre a été réduit de 26 à 6 indicateurs obligatoires.

L'entrée en vigueur de la loi 2018-1021 du 23 Novembre 2018, ELAN ne modifie pas le squelette de la CUS.

Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat sont ajoutées à la liste des signataires et désormais l'introduction d'un plan de mise en vente qui vaut autorisation de vente pour les logements mentionnées dans ce plan.

La convention d'utilité sociale décline les politiques patrimoniales d'investissement, de développement de l'offre nouvelle, de gestion sociale et de qualité de service.

Cette convention porte sur 734 logements familiaux et 84 ensembles immobiliers entrant dans champ de la C.U.S. au 31 décembre 2018.

L'ensemble des engagements pris dans la présente convention fait l'objet d'indicateurs de performance qui seront soumis à évaluation.

Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prendra effet à compter du 1^{er} Juillet 2019, mais les engagements pris entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2019 et seront évalués sur la période 2019-2025. Elle pourra ensuite être renouvelée par période de 6 années.

SOMMAIRE

Partie 1- ETAT DES LIEUX

- 1.1- La définition de l'ensemble Immobilier**
- 1.2- L'état du Service rendu**
- 1.3- L'état d'occupation sociale**
- 1.4- Récapitulatif des données relatives à l'état initial du parc**

Partie 2 : LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

- 2-1 Politique patrimonial et d'investissement**
- 2-2 La Politique de l'organisme de qualité du service rendu aux locataires**
- 2-3 Cahier des charges de gestion sociale**
 - 2-3-1 La Politique d'attributions**
 - 2-3-2- La politique en matière de mixité sociale**
 - 2-3-3-La politique en matière de logements des publics prioritaires**

Partie 3 – L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS LOCAUX

Partie 4 – ANNEXES

PARTIE 1

LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

1-1- La définition de l'ensemble immobilier

Lors du conseil d'administration en date du 15 Juin 2017, le projet de plan stratégique de Patrimoine a été présenté sur la base duquel une convention d'utilité sociale serait bâtie et signée avec l'Etat.

Savoisienne Habitat propose d'isoler les 3 EPCI suivantes sur son parc :

- ❖ Grand Chambéry,
- ❖ Grand Lac,
- ❖ Arlysère

Le patrimoine de Savoisienne Habitat en QPV est composé de 4 logements. Ces logements sont diffus au sein de copropriété et non conventionnés. Compte tenu de la faiblesse de l'échantillonnage et du non conventionnement ces logements ne feront pas l'objet d'un échantillon spécifique

1-2- L'Etat du service rendu

Le niveau de service rendu correspond à une moyenne entre la localisation, l'accessibilité, les équipements, services publics et commerciaux à proximité, l'état de la résidence, des parties communes et des logements. La méthode de classement est présentée en annexe.

Le classement des logements et résidences est le suivant :

ARLYSERE : 7 Résidences de 35 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll.)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
535	PROVINS (LE)	2003	4	CLERY	Individuel	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
545	NANT POTIN (LE)	2006	6	TOURNON	Individuel	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
258	PARC DU CHAUDAN (LE)	1994	8	ALBERTVILLE	Collectif	D	A	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
556	LOMBARDINE (LA)	2008	5	CLERY	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
930	LE MOUTONNET	2015	2	NOTRE DAME DES MILLIERES	Collectif	B	A	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
698	LA FORGE	2014	6	VERRENS ARVEY	Collectif	B	B	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
756	LE PARC DU TABELLION	2015	4	FRONTENEX	Collectif	B	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu

GRAND CHAMBERY : 45 résidences, 392 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll.)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
664	LES GRANGES	2010	6	MONTAGNOLE	Collectif	A	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
634	JALOUSIE (LA)	2006	2	ST CASSIN	Individuel	C	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
695	LES COROLLES	2014	4	VIMINES	Collectif	D	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
755	LE HAMEAU DES BOIS	2016	13	MONTAGNOLE	Collectif	B	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
904	LES COURSONS	2014	4	APREMONT	Collectif	C	A	C	A	Classe 2	Bon niveau de service rendu
541	SONNAZ LOC RAGES	2006	12	SONNAZ	Collectif	D	B	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
551	BELLEDIGUE	2012	19	LA MOTTE SERVOLEX	Collectif	C	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
554	JARDIN DE GONRAT	2010	5	BASSENS	Collectif	B	B	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
561	VILLA BELONNA	2012	2	LA MOTTE SERVOLEX	Individuel	A	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
564	MAISON CHAUTRAND (LA)	2008	3	SONNAZ	Collectif	D	B	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
566	VILLAGE (LE)	2009	2	BARBY	Collectif	C	A	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
652	BASINE A / B	2008	21	BASSENS	Collectif	D	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
654	ALEXANDRINE - 2 PLAI - 8 PLUS	2009	10	LA RAVOIRE	Collectif	C	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
668	LE DOMAINE D EMMA	2014	8	ST JEAN D ARVEY	Collectif	B	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
675	VILLA JANONS	2012	3	LA MOTTE SERVOLEX	Collectif	C	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
680	DOMAINE PLAN CHAMP	2014	14	ST JEOIRE PRIEURE	Collectif	A	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
750	LES JARDINS DE L'OPERA II	2011	10	CHAMBERY	Collectif	B	A	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
751	LE CLOS DES MOINES	2011	12	ST ALBAN LEYSSE	Collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
752	BELLEDONNES	2012	6	ST ALBAN LEYSSE	Collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
901	LES ADONIS	2015	2	BISSY	Collectif	B	A	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
907	SOLELYA	2015	44	BASSENS	Collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
910	LES ROCHES BLANCHES	2016	17	JACOB BELLECOMBETTE	Collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
925	LES VERGERS D AMANTINE	2016	2	JACOB BELLECOMBETTE	Collectif	B	A	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
940	EXCELSIOR	2017	16	ST JEOIRE PRIEURE	collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
908	ALIZEA	2018	21	COGNIN	collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
941	OLYMPIE	2018	3	LA MOTTE SERVOLEX	Collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
943	HAMEAU DE CASSIANI	2018	7	ST CASSIN	Collectif	B	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
947	LES ESCAPADES	2018	19	BARBERAZ	Collectif	A	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
760	PARC ST JEAN	2018	16	LA MOTTE SERVOLEX	Collectif	B	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
757	CASTANEA	2017	6	JACOB BELLECOMBETTE	Collectif	A	C	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
542	MENESTRELS TROUBADOURS	2007	12	LA MOTTE SERVOLEX	Collectif	C	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
629	ROC MANDRIN	2006	8	ST ALBAN LEYSSE	Collectif	D	C	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
244	BELLE ETOILE (LA)	1975	1	CHAMBERY	Collectif	D	A	B	C	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
412	CHATAIGNIERS 2 (LES)	1975	4	CHAMBERY	Collectif	D	C	B	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
539	MAISON DES PRES (LA)	2003	2	BASSENS	Individuel	D	B	A	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
259	TURINI (LE)	1992	3	CHAMBERY	Collectif	D	A	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
1259	TURINI 2 (LE)	1994	4	CHAMBERY	Collectif	D	A	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
703	CRISTAL PARC (LE)	1975	1	CHALLES LES EAUX	Collectif	D	B	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
430	DAHLIAS (LES)	1996	28	BARBERAZ	Collectif	D	A	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
570	JARDIN DE L OPERA I	2010	4	CHAMBERY	Collectif	B	A	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
615	JARDINS D'ADELE (LES)	2005	5	CHAMBERY	Individuel	D	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
627	CLAIRIERE (LA)	2005	2	LA MOTTE SERVOLEX	Individuel	D	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
688	AIGUES MARINES	2016	7	COGNIN	Individuel	C	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
538	MAISON GALLET (LA)	2003	1	BASSENS	Individuel	G	C	A	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
552	MAISON GONRAT (LA)	2005	1	BASSENS	Individuel	F	B	B	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen

GRAND LAC : 10 Résidences, 105 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll,)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
557	MUSCADELLES (LES)	2006	3	DRUMETTAZ CLARAFOND	Individuel	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
104	CHATAIGNERAIE (LA)	2000	18	LE BOURGET DU LAC	Collectif	E	B	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
673	HAMEAU SUR LA TOUR	2012	3	DRUMETTAZ CLARAFOND	Collectif	B	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
689	LES CANOTIERS	2014	13	LE BOURGET DU LAC	Collectif	A	B	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
753	LES HAUTS DE MERY	2012	5	MERY	Collectif	D	A	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
906	LA MARELLE	2014	5	DRUMETTAZ CLARAFOND	Collectif	D	B	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
936	LE VALLON DE CHAULAND	2017	4	GRESY SUR AIX	Individuel	A	A	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
515	TREMBLES-SYCOMORES (LES)	1995	18	LE VIVIERS DU LAC	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
516	TILLEULS (LES)	1996	8	LE VIVIERS DU LAC	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
103	SITELLES-AIGUETTES (LES)	2000	28	LE BOURGET DU LAC	Collectif	C	C	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
			105								

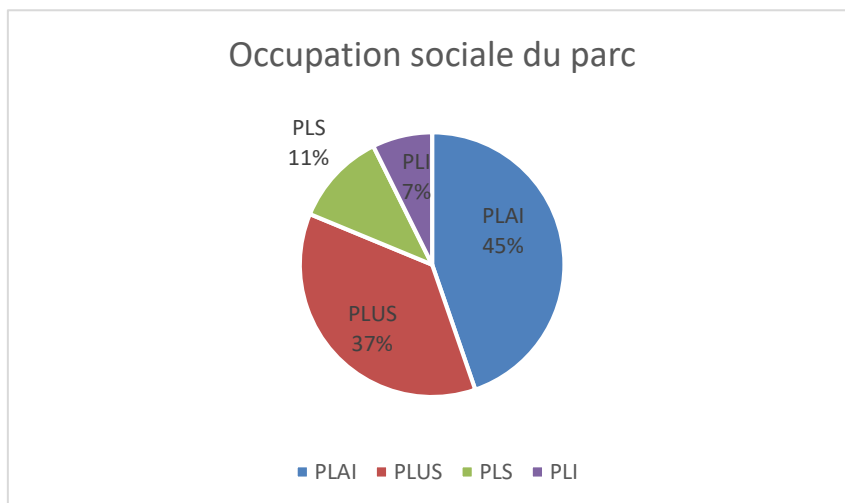
RESTE DU TERRITOIRE : 22 Résidences, 202 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll,)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
690	LE HAMEAU DES CALAMANDS	2015	6	ST PAUL SUR YENNE	Collectif	A	B	C	A	Classe 2	Bon niveau de service rendu
902	LA GRANGE DE JOSEPH	2015	7	ST PIERRE DE SOUCY	Collectif	A	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
903	LE HAMEAU DU PRAY	2015	6	CRUET	Collectif	A	A	C	A	Classe 2	Bon niveau de service rendu
916	LES SILENES	2016	10	LA CHAVANNE	Collectif	B	A	C	A	Classe 2	Bon niveau de service rendu
918	LA GRANDE ROCHE	2015	11	SALINS LES THERMES	Collectif	B	A	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
530	ROUSSANES (LES)	2002	7	FRANCIN	Individuel	D	A	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
649	MAISON MGR LOUIS TERMIER	2011	23	MOUTIERS	Collectif	B	A	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
659	LES BALMETTES	2009	64	TIGNES	Collectif	D	A	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
686	HOTEL DU FORT	2014	2	MONTMELIAN	Collectif	B	B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
905	RESIDENCE VICTORIA	2015	12	LES MARCHES	Collectif	A	A	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
927	GALILEE	2018	6	MONTMELIAN	Collectif	A	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
567	SIGNAL (LE)	2008	4	LA ROCHETTE	Collectif	E	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
518	CRISTALLINES (LES)	1997	3	ST MICHEL DE MAURIENNE	Individuel	F	A	D	B	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
523	FERME (LA)	2001	1	ST MARTIN D ARC	Individuel	F	A	D	B	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
260	ECHAILLON (L')	1993	2	BOURG ST MAURICE	Collectif	E	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
271	JEU DE BOULES (LE)	1999	1	AIME	Collectif	D	B	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
666	LES BALCONS DU MOLLARET	2014	1	LANSLEVILLARD	Collectif	D	B	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
517	TURIA (LE)	1997	11	SEEZ	Collectif	E	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
553	POMMERAIE (LA)	2007	8	COURCHEVEL	Collectif	F	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
558	RITOURNELLE (LA)	2008	4	ST PIERRE DE BELLEVILLE	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
534	PASSERELLE (LA)	2006	4	PONTAMAFREY	Collectif	E	B	D	B	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
514	AEDIFICIO (L')	1994	9	AITON	Collectif	C	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu

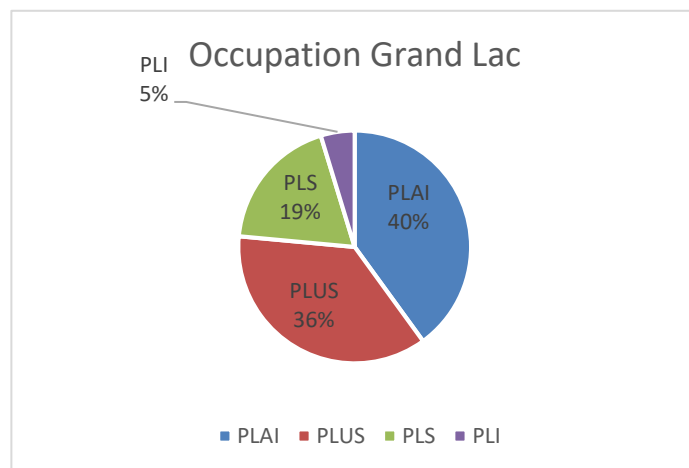
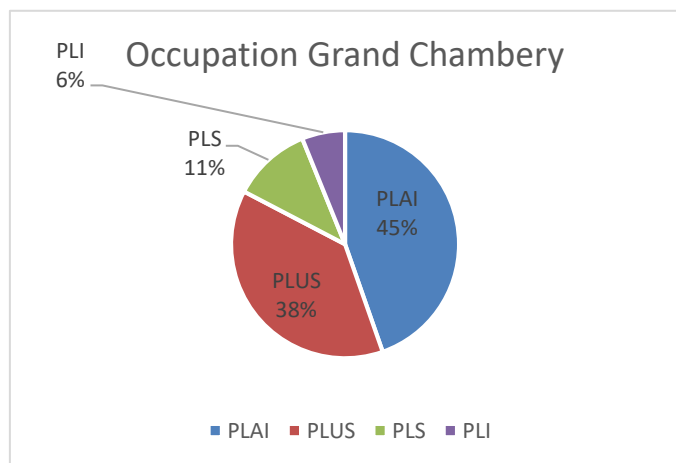
Compte tenu du caractère récent du patrimoine, l'appréciation globale du service rendu sur ce volet est logiquement bonne, voire très bonne.

Une majorité de résidences très récentes, situées principalement en agglomération, et d'un standard de qualité élevé. Les résidences les plus récentes présentent un meilleur niveau de service rendu. Ces programmes feront l'objet d'un entretien courant au fil de l'eau permettant de maintenir ce niveau de service rendu.

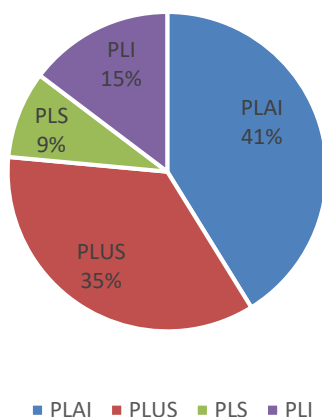
1-3- L'Etat d'occupation sociale



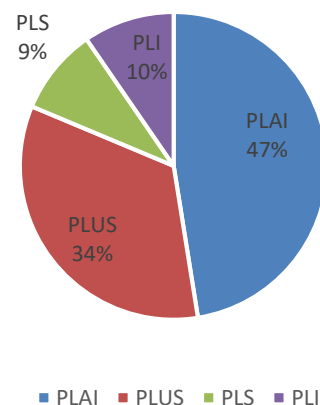
Sur l'ensemble du patrimoine, la proportion des ménages sous plafond PLAII s'élève à 45%, 37% sous plafond PLUS et 11% sous plafond PLS et 10 sous plafonds PLI



Occupation Arlysère



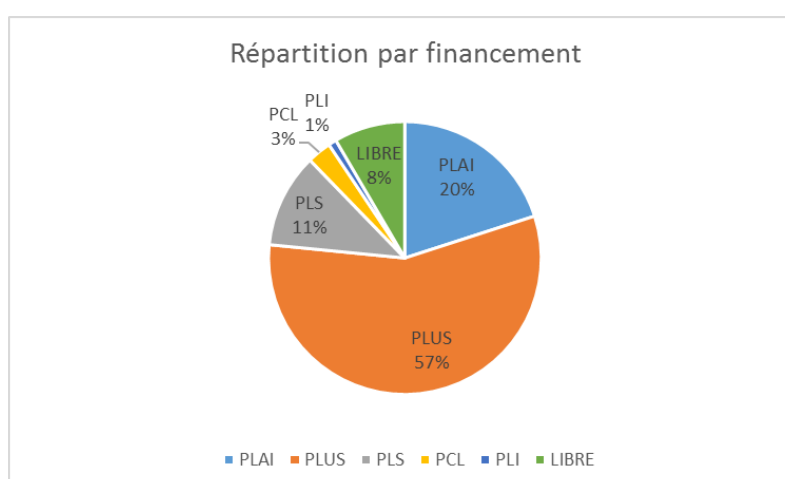
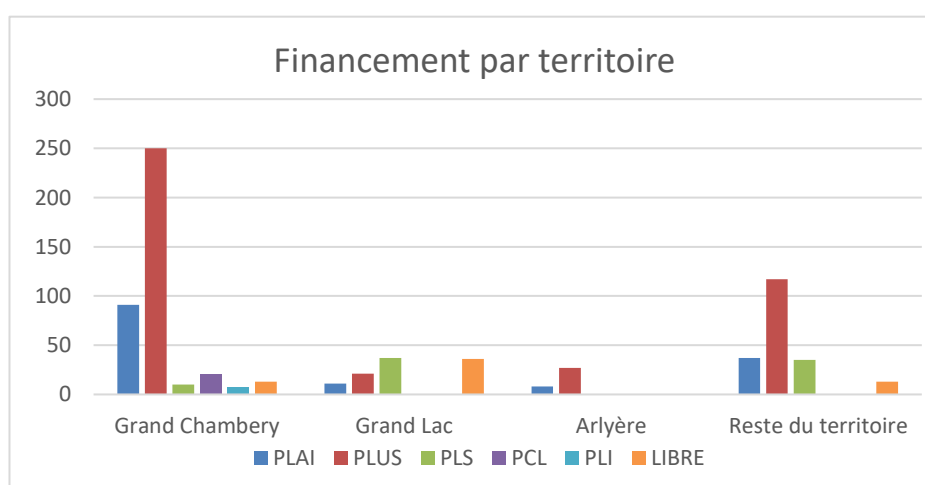
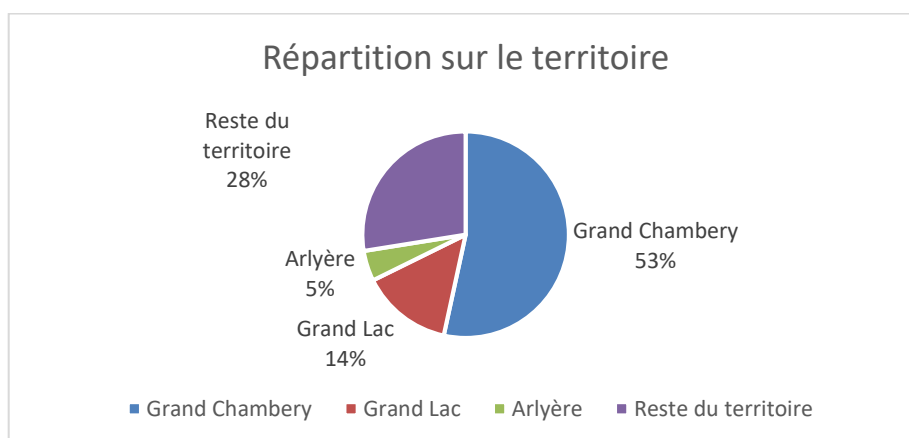
Occupation reste du territoire



Au vu des éléments constatés dans l'analyse de l'occupation sociale et de la demande :
 Les grandes orientations prises par Savoisienne Habitat en matière de politique sociale peuvent être déclinées de la manière suivante :

- Accueillir un nombre croissant de ménages sous plafonds de ressources PLAII
- Permettre le parcours résidentiel du locatif vers l'accès social et inversement dans le cadre de la sécurisation et relogement proposé aux accédants
- Favoriser la mixité sociale

1-4 Récapitulatif des données relatives à l'état initial du parc



Patrimoine territoire GRAND CHAMBERY :

N° de l'immeuble	Adresse de l'immeuble	VILLE	Nom de l'immeuble	Année de construction	Mode de financement initial	QPV	Indiv/collect	Nombre de logements	PLAI	PLUS	PLS	PCL	PLI	LIBRE	Taux de rotation	Taux de vacance
244	221 AVENUE D'ANNECY	CHAMBERY	BELLE ETOILE (LA)	1975	LIBRE	NON	collectif	1						1	0%	0,00%
259	337 AVENUE DE TURIN	CHAMBERY	TURINI (LE)	1992	LIBRE	NON	collectif	3						3	0%	0,00%
412	RUE GRAND CHAMP/RUE JEAN PAUL SARTRE	CHAMBERY	CHATAIGNIERS 2 (LES)	1975	LIBRE	OUI	collectif	4						4	0%	0,00%
430	9 RUE FRANCOIS MIEGE	BARBERAZ	DAHJIAS (LES)	1996	PLI	NON	Collectif	28				21	7		7%	1,47%
					PCL											
538	71 AVENUE DE BASSENS	BASSENS	MAISON GALLET (LA)	2003	PLUS	NON	Individuel	1		1					0%	0,00%
539	71 CHEMINS DES PRES	BASSENS	MAISON DES PRES (LA)	2003	PLUS	NON	Individuel	2		2					0%	0,00%
541	40 ou 120 Rue Clos Martin	SONNAZ	SONNAZ LOC RAGES	2006	PLUS	NON	Collectif	12		12					33%	1,12%
542	26 ou 40 RUE GENERAL DU NOYER	LA MOTTE SERVOLEX	MENESTRELS TROUBADOURS	2007	PLUS	NON	Collectif	12		12					8%	0,04%
551	83 AVENUE THEODORE REINACH	LA MOTTE SERVOLEX	BELLEDIGUE	2012	PLUS	NON	collectif	19		19					0%	0,17%
552	327 CHEMIN DE GONRAT	BASSENS	MAISON GONRAT (LA)	2005	PLUS	NON	Individuel	1		1					0%	0,26%
554	331 AVENUE DE GONRAT	BASSENS	JARDIN DE GONRAT	2010	PLUS	NON	Collectif	5		5					0%	0,06%
561	209B CHEMIN LE CHEMINET	LA MOTTE SERVOLEX	VILLA BELONNA	2012	PLUS	NON	Individuel	2		2					0%	0,00%
564	66 RUE CLOS MARTIN	SONNAZ	MAISON CHAUTRAND (LA)	2008	PLUS	NON	Collectif	3		3					33%	0,11%
566	62 RUE DE L'EGLISE	BARBY	VILLAGE (LE)	2009	PLAI	NON	collectif	2	2						50%	0,02%
570	182 OU 206 RUE LUCIEN ROSE	CHAMBERY	JARDIN DE L'OPERA	2010	PLUS	NON	collectif	4		4					25%	0,09%
615	ALLEE JEAN ROSTAND	BISSY	JARDINS D'ADELE (LES)	2005	PLUS	NON	Individuel	5		5					0%	0,00%
627	1129 ROUTE DE L'ECOLE DU TREMBLAY	LA MOTTE SERVOLEX	CLAIRIERE (LA)	2005	PLS	NON	Individuel	2			2				0%	0,00%
629	468 ROUTE DE ST SATURNIN	ST ALBAN LEYSSE	ROC MANDRIN	2006	PLUS	NON	Collectif	8		8					0%	0,14%
634	LA DESERTAZ 1540 A ET B	ST CASSIN	JALOUSIE (LA)	2006	PLUS	NON	Individuel	2		2					0%	1,11%
652	50 ROUTE DE LA FERME	BASSENS	BASINE B	2008	PLUS	NON	collectif	2		2					50%	0,01%
653	86 ROUTE DE LA FERME	BASSENS	BASINE A	2008	PLUS	NON	Collectif	19		19					5%	0,25%
654	80 RUE RENE CASSIN alexandrine	LA RAVOIRE	ALEXANDRINE - 2 PLA	2009	PLAI	NON	collectif	2	2						0%	0,00%
655	80 RUE RENE CASSIN alexandrine	LA RAVOIRE	ALEXANDRINE - 8 PLUS	2009	PLUS	NON	collectif	8		8						0,27%
664	60 ROUTE DE LA TRAVERSE	73000	MONTAGNOLE	2010	PLUS	NON	collectif	6		6					17%	0,56%
668	14 CHEMIN DE L'EGLISE	ST JEAN D'ARVEY	LE DOMAINE D EMMA	2014	PLUS	NON	collectif	8	3	5					25%	0,00%
					PLAI											
675	74 CHEMIN DE LA FONTAINE DES JANON	LA MOTTE SERVOLEX	VILLA JANON	2012	PLUS	NON	Collectif	3		3					0%	0,00%
680	37 CHEMIN DU MONT ST MICHEL	ST JEOIRE PRIEURE	DOMAINE PLAN CHAMP	2014	PLUS	NON	collectif	14	4	10					14%	0,14%
					PLAI											
688	CHEMIN DES HAUTS PRES	COGNIN	AIGUES MARINES	2016	PLS	NON	Individuel	7			7				0%	0,00%
695	LE GRAND VILLAGE	VIMINES	LES COROLLES	2014	PLUS	NON	Collectif	4	2	2					25%	0,15%
					PLAI											
703	162 RUE DENARIE	CHALLES LES EAUX	CRISTAL PARC (LE)	1975	LIBRE	NON	collectif	1						1	0%	0,35%
750	58 RUE BOBNANT	CHAMBERY	LES JARDINS DE L'OPERA	2011	PLAI	NON	collectif	10	3	7					20%	0,54%
					PLUS											
751	283 ROUTE DE LA DORIA	ST ALBAN LEYSSE	LE CLOS DES MOINES	2011	PLUS	NON	collectif	12		12					0%	0,00%
752	97 RUE DU MONT BLANC	ST ALBAN LEYSSE	BELLEDONNES	2012	PLUS	NON	collectif	6	2	4					17%	0,00%
					PLAI											
755	25 D ROUTE DE LA TRAVERSE	MONTAGNOLE	LE HAMEAU DES BOIS	2016	PLAI	NON	collectif	13	5	7	1				8%	0,06%
				2016	PLUS											
				2017	PLS											
757	85 IMPASSE DES MEULIERES	JACOB BELLECOMBETTE	CASTANEA	2017	PLAI	NON	collectif	6	3	3					0%	0,13%
					PLUS											
760	445 RUE DE LA BRIQUERIE	LA MOTTE SERVOLEX	PARC ST JEAN	2018	PLAI PLUS	NON	Collectif	16	7	9					0%	0,00%
901	299/301 RUE DES TREILLES	BISSY	LES ADONIS	2015	PLAI	NON	Collectif	2	2						0%	
904	ROUTE DE ST ANDRE LE GAZ	APREMONT	LES COURSONS	2014	PLUS	NON	Collectif	4	2	2					25%	0,00%
					PLAI											
907	RUE ARTHUR HAULOTTE	BASSENS	SOLELYA	2015	PLUS	NON	Collectif	44	18	26					5%	0,00%
					PLAI											
908	290 RUE DE LA FORET	COGNIN	ALIZEA	2018	PLAI	NON	collectif	21	8	13					0%	0,00%
					PLUS											
910	155 CHEMIN DES MONTESUIE	JACOB BELLECOMBETTE	LES ROCHES BLANCHES	2016	PLAI PLUS	NON	collectif	17	7	10					24%	0,47%
925	650 ROUTE DU COUVENT ST JOSEPH	JACOB BELLECOMBETTE	VERGERS D AMANTINE	2016	PLUS	NON	collectif	2	1	1					0%	0,08%
					PLAI											
940	61/63 CHEMIN DES FRASSES	ST JEOIRE PRIEURE	EXCELSIOR	2017	PLUS	NON	collectif	16	5	11					0%	0,00%
					PLAI											
941	98 CHEMIN DE LA CROIX RAMPAUD	LA MOTTE SERVOLEX	OLYMPIE	2018	PLAI	NON	Collectif	3	1	2					0%	0,00%
					PLUS											
943	2335 A ROUTE DE LELIA	ST CASSIN	HAMEAU DE CASSIANI	2018	PLAI	NON	Collectif	7	3	4					0%	0,00%
					PLUS											
947	11 BIS PASSAGE DE LA SOUS STATION	BARBERAZ	LES ESCAPADES	2018	PLUS	NON	Collectif	19	11	8					0%	0,00%
					PLAI											
1259	315 AVENUE DE TURIN	CHAMBERY	TURINI 2 (LE)	1994	LIBRE	NON	collectif	4						4	25%	0,01%

392 91 250 10 21 7 13

Patrimoine territoire GRAND LAC :

N° de l'immeuble	Adresse de l'immeuble	VILLE	Nom de l'immeuble	Année de construction	Mode de financement initial	QPV	Indiv/ collectif	Nombre de logements	PLAI	PLUS	PLS	PCL	PLI	LIBRE	Taux de rotation	Taux de vacance
103	ALLEE DES MURES/LIPARIS	LE BOURGET DU LAC	SITELLES-AIGUETTES (LES)	2000	PLS	Non	Collectif	28			28				11%	0,46%
104	lieu dit "LA PLAISSE"	LE BOURGET DU LAC	CHATAIGNERAIE (LA)	2000	LIBRE	Non	Collectif	18						18	67%	2,60%
515	CHEMIN DES MOULINS	VIVIERS DU LAC	TREMBLES-SYCOMORES (LES)	1995	LIBRE	Non	Collectif	18						18	11%	0,55%
516	CHEMIN DES MOULINS	VIVIERS DU LAC	TILLEULS (LES)	1996	PLUS	Non	Collectif	8		8					0%	0,00%
557	2,4 OU 6 ALLEE DES TREILLES	DRUMETTAZ	MUSCADELLES (LES)	2006	PLS	Non	Collectif	3			3				0%	0,00%
689	19 ROUTE DU CHATELARD	LE BOURGET DU LAC	LES CANOTIERS	2014	PLUS	Non	Collectif	13	5	8					15%	0,24%
					PLAI	Non										
753	129 ROUTE DES BRIQUES	MERY	LES HAUTS DE MERY	2012	PLS	Non	Collectif	5		3	2				20%	0,00%
					PLUS	Non										
906	126 CHEMIN DU FIOLOGE	DRUMETTAZ	LA MARELLE	2014	PLAI	Non	Collectif	5	5						0%	0,00%
936	147 IMPASSE DU VALLON	GRESY SUR AIX	LE VALLON DE CHAULAND	2017	PLS	Non	Individuel	4			4				25%	0,00%
673	232 CHEMIN DE LACHAT	DRUMETTAZ	HAMEAU SUR LA TOUR	2012	PLUS	Non	Collectif	3	1	2					33%	0,00%
					PLAI	Non										
								105	11	21	37	0	0	36		

Patrimoine territoire ARLYSERE :

N° de l'immeuble	Adresse de l'immeuble	VILLE	Nom de l'immeuble	Année de construction	Mode de financement initial	QPV	Indiv/ collectif	Nombre de logements	PLAI	PLUS	PLS	PCL	PLI	LIBRE	Taux de rotation	Taux de vacance
258	22 ROUTE DE PALLUD	ALBERTVILLE	PARC DU CHAUDAN (LE)	1994	LIBRE	NON	collectif	8		8					0%	0,00%
535	lieu dit Villard Mavin	CLERY	PROVINS (LE)	2003	PLUS	NON	Individuel	4		4					0%	0,00%
545	ALLEE DES FAUVETTES N°101/129	TOURNON	NANT POTIN (LE)	2006	PLUS	NON	Individuel	6		6					17%	0,38%
556	CHEF LIEU	CLERY	LOMBARDINE (LA)	2008	PLUS	NON	Collectif	5		5					0%	0,60%
698	600 ROUTE DE TAMIE	VERRENS ARVEY	LA FORGE	2014	PLUS	NON	Collectif	6	4	2					50%	0,00%
					PLAI	NON	Collectif									
756	20 RUE JOSEPH PIQUAND	FRONTENEX	LE PARC DU TABELLION	2015	PLAI	NON	collectif	4	2	2					0%	0,00%
					PLUS	NON	collectif									
930	ROUTE DES PRES LIEU DIT SOUS LA BROUVE	NOTRE DAME DES MILLIERES	LE MOUTONNET	2015	PLAI	NON	Collectif	2	2						0%	0,00%
								35	8	27	0	0	0	0		

Patrimoine reste du territoire:

N° de l'immeuble	Adresse de l'immeuble	VILLE	Nom de l'immeuble	Année de construction	Mode de financement initial	QPV	Indiv/collectif	Nombre de logements	PLAI	PLUS	PLS	PCL	PLI	LIBRE	Taux de rotation	Taux de vacance
260	285 RUE JEAN MONNET	BOURG ST MAURICE	ECHAILLON (L')	1993	LIBRE	NON	collectif	2						2	0%	0,00%
271	220 GRANDE RUE	AIME LA PLAGNE	JEU DE BOULES (LE)	1999	LIBRE	NON	collectif	1						1	0%	0,00%
514	95 RUE DE MONTRANGER	AITON	AEDIFICIO (L')	1994	LIBRE	NON	Collectif	9						9	33%	1,07%
517	7 IMPASSE DES VIOLETTES	SEEEZ	TURIA (LE)	1997	PLUS	NON	Collectif	11		11					9%	0,00%
518	4,6,8ou10 Rue Louise Michel	ST Michel de Maurienne	CRISTALLINES (LES)	1997	PLUS	NON	Individuel	3		3					0%	0,00%
523	CHEF LIEU	ST MARTIN D'ARC	FERME (LA)	2001	PLUS	NON	Individuel	1		1					0%	0,00%
530	83 IMPASSE DE LA COLONNE	PORTE DE SAVOIE	ROUSSANES (LES)	2002	PLUS	NON	Individuel	7		7					0%	0,00%
534	CHEF LIEU	LA TOUR EN MAURIENNE	PASSERELLE (LA)	2006	PLUS	NON	Collectif	4		4					0%	0,00%
553	LA GIGLARY	COURCHEVEL	POMMERAIE (LA)	2007	PLUS	NON	Collectif	8		8					13%	0,54%
558	LA CORBIERE	ST PIERRE DE BELLEVILLE	RITOURNELLE (LA)	2008	PLUS	NON	Collectif	4		4					0%	0,00%
567	18 OU 20 RUE DES ROSES	VALGELON LA ROCHETTE	SIGNAL (LE)	2008	PLAI	NON	collectif	3	3						33%	0,02%
636	18 RUE DES ROSES	VALGELON LA ROCHETTE	LE SIGNAL	2010	PLUS	NON	collectif	1		1					0%	0,00%
649	38 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE		MAISON MGR LOUIS TERMIER	2011	PLAI	NON	collectif	23	6	17					0%	
					PLUS											
659	LES MONTAYES	TIGNES	LES BALMETTES	2009	PLUS	NON	Collectif	35		35					34%	2,59%
662	LES MONTAYES	TIGNES	LES BALMETTES	2009	PLS	NON	Collectif	29			29					2,75%
666	RUE DU ROC NOIR	VAL CENIS	LES BALCONS DU MOLLARET	2014	LIBRE	NON	collectif	1						1	0%	0,62%
686	12 RUE FRANCOIS DUMAS	MONTMELIAN	HOTEL DU FORT	2014	PLAI	NON	Collectif	2	2						0%	0,00%
690	IMPASSE PRE MOUTON	ST PAUL SUR YENNE	LE HAMEAU DES CALAMANDS	2015	PLUS	NON	Collectif	6	4	2					17%	0,00%
					PLAI											
902	ROUTE DE BERTRAND	ST PIERRE DE SOUCY	LA GRANGE DE JOSEPH	2015	PLAI	NON	Collectif	7	3	4					14%	0,01%
					PLUS											
903	ALLEE DE LA FRUITIERE	CRUET	LE HAMEAU DU PRAY	2015	PLUS	NON	Collectif	6	2	4					0%	0,00%
					PLAI											
905	468 CHEMIN DE BOVET	PORTE DE SAVOIE	RESIDENCE VICTORIA	2015	PLUS	NON	Collectif	12	6	6					0%	0,00%
					PLAI											
916	29 RUE DES VERGILLODS	LA CHAVANNE	LES SILENES	2016	PLUS	NON	collectif	10	4	6					0%	0,00%
					PLAI											
918	235 ROUTE DE MELPHE	SALINS FONTAINE	La GRANDE ROCHE	2015	PLUS	NON	Collectif	11	7	4					18%	0,36%
					PLAI											
927	AVENUE DE LA GARE	MONTMELIAN	GALILEE	2018	PLS	NON	Collectif	6			6				0%	0,00%
								202	37	117	35	0	0	13		

PARTIE 2

LA POLITIQUE DE L'ORGANISME

2-1- Politique patrimonial et d'investissement

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

Numéro et nom du département (format : XX – Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Quartiers et financements	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans							
			De 2019 à 2021				De 2022 à 2024			
				T1/T2	T3	T4 et+		T1/T2	T3	T4 et+
73-SAVOIE	GRAND CHAMBERY	PLAI	70	30%	40%	30%	52	30%	40%	30%
		PLUS	94	30%	40%	30%	55	30%	40%	30%
		PLS	23	30%	40%	30%	18	30%	40%	30%
		% hors QPV	100%				100%			
		% hors RU	100%				100%			
73-SAVOIE	GRAND LAC	PLAI	18	30%	40%	30%	48	30%	40%	30%
		PLUS	23	30%	40%	30%	46	30%	40%	30%
		PLS	32	30%	40%	30%	17	30%	40%	30%
		% hors QPV	100%				100%			
		% hors RU	100%				100%			
73-SAVOIE	ARLYSÈRE	PLAI	0	30%	40%	30%	0	30%	40%	30%
		PLUS	2	30%	40%	30%	2	30%	40%	30%
		PLS	0	30%	40%	30%	0	30%	40%	30%
		% hors QPV	100%				100%			
		% hors RU	100%				100%			
73-SAVOIE	RESTE DU TERRITOIRE	PLAI	15	30%	40%	30%	6	30%	40%	30%
		PLUS	12	30%	40%	30%	0	30%	40%	30%
		PLS	2	30%	40%	30%	0	30%	40%	30%
		% hors QPV	100%				100%			
		% hors RU	100%				100%			

Une attention particulière sera portée à la mise en service de logements PLAI Adapté durant la période de la CUS.

Il est précisé que Savoisienne Habitat participe à la reconstitution de l'offre détruite dans le cadre du NPRNU de Chambéry (5 PLAI et 3 PLUS)

Une attention particulière est également portée à la production de logements en zone de centralité, avec des opérations de réhabilitations lourdes comme à Aix les Bains (Hôtel Dauphinois), Challes les Eaux (Hôtel de France, Fleurs d'Ô). Cette politique d'acquisition d'éléments patrimoniaux est un investissement lourd, elle répond cependant à une forte demande de centralité et de qualité.

Le patrimoine de Savoisienne Habitat est récent. Ses besoins en travaux sont donc peu élevés et facilement maîtrisables. Il n'y a pas de retard d'entretien. Les enjeux sont situés à moyen terme sont décalables dans le temps (sauf urgence technique ou réglementaire). Les besoins en travaux seront donc repartis au fil de l'eau pour la majorité du patrimoine

PP-2. Nombre de logements rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, parmi le parc de logements de classe énergétique E, F, G à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
		Logements E, F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2016	Logements E, F, G rénovés de 2014 à 2016, passés A, B ou C, de 2014 à 2016	De 2018 à 2020	De 2018 à 2023
73- SAVOIE	Grand Lac	0	0	0	0
73- SAVOIE	Grand Chambéry	0	0	0	0
73- SAVOIE	Arlysère	0	0	0	0
73- SAVOIE	Reste du territoire	49	11	18	0

Sur 10 résidences de classe énergétiques E, F et G ; 8 sont destinés à la vente HLM ou à la démolition.
Pas de programmation de réhabilitation lourdes.

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2 : La rénovation des logements de classe énergétique D.				
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Références :		Prévisions en nombre, cumulés à 3 et 6 ans	
	Nombre de logements D dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2016	Nombre de logements D rénovés, passés A, B ou C, de 2014 à 2016	De 2018 à 2020	De 2018 à 2023
73- SAVOIE	235	11	45	54

La moitié des résidences en classe D sont équipés de radiateurs électriques. Savoisienne Habitat s'engage à continuer sa politique d'entretien du patrimoine, par le remplacement des équipements de chauffage plus performant. Le remplacement de chaudières individuelles gaz est également programmé pour le patrimoine de + de 15 ans.

PP-3. Nombre de logements réhabilités, appartenant à une opération de réhabilitation éligible à un prêt de la Caisse des dépôts et consignations, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre , cumulés à 3 et 6 ans	
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2016	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2016	De 2019 à 2021	De 2022 à 2024
73 - Savoie	Ensemble du département	0	0	0	0

PP-4. Nombre de logements mis en commercialisation, parmi le parc total de logements, à trois et six ans.					
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Logements en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31 décembre 2016		Engagements en % de logements en commercialisation	
				Au 31 décembre 2020	Au 31 décembre 2023
73-SAVOIE	Ensemble du département	56	9%	21%	20%

165 logements mis en commercialisation.

Afin de maintenir notre autofinancement nécessaire à la construction neuve, Savoisienne Habitat veut maintenir son niveau de vente HLM pour arriver à une moyenne de 10 % des mises production annuelles.

Répartition des mises en commercialisation par territoire :

Territoire ARLYSERE : 8 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll,)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
258	PARC DU CHAUDAN (LE)	1994	8	ALBERTVILLE	Collectif	D	A	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu

Territoire Grand Chambéry :63 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
244	BELLE ETOILE (LA)	1975	1	CHAMBERY	Collectif	D	A	B	C	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
412	CHATAIGNIERS 2 (LES)	1975	4	CHAMBERY	Collectif	D	C	B	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
539	MAISON DES PRES (LA)	2003	2	BASSENS	Individuel	D	B	A	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
259	TURINI (LE)	1992	3	CHAMBERY	Collectif	D	A	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
1259	TURINI 2 (LE)	1994	4	CHAMBERY	Collectif	D	A	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
703	CRISTAL PARC (LE)	1975	1	CHALLES LES EAUX	Collectif	D	B	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
430	DAHLIAS (LES)	1996	28	BARBERAZ	Collectif	D	A	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
570	JARDIN DE L OPERA I	2010	4	CHAMBERY	Collectif	B	A	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
615	JARDINS D'ADELE (LES)	2005	5	CHAMBERY	Individuel	D	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
627	CLAIRIERE (LA)	2005	2	LA MOTTE SERVOLEX	Individuel		B	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
688	AIGUES MARINES	2016	7	COGNIN	Individuel	C	A	A	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
538	MAISON GALLET (LA)	2003	1	BASSENS	Individuel	G	C	A	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
552	MAISON GONRAT (LA)	2005	1	BASSENS	Individuel	F	B	B	D	Classe 3	Niveau de service rendu moyen

Il est rappelé que les mises en vente de logements situés sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, Savoisienne Habitat s'engage sur une reconstitution au moins équivalent en volume sur les communes suivantes : Challes les Eaux / Barberaz / La Motte Servolex / Bassens / Le Bourget du Lac

Territoire Grand Lac : 54 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
515	TREMBLES-SYCOMORES (LES)	1995	18	LE VIVIERS DU LAC	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
516	TILLEULS (LES)	1996	8	LE VIVIERS DU LAC	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
103	SITELLES-AIGUETTES (LES)	2000	28	LE BOURGET DU LAC	Collectif	C	C	A	B	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu

Une particularité sur le territoire de Grand Lac : Savoisienne souhaite proposer en vente HLM en BRS (Bail Réel Solidaire) les 28 logements locatifs situés sur la commune du Bourget du Lac.

Ce dispositif cumule le double intérêt à répondre au souhait de nombreux locataires d'accéder à la propriété (et donc de faciliter leurs parcours résidentiel) et de cristalliser la comptabilisation de ces logements dans l'article 55 de la loi SRU.

Reste du Territoire : 40 logements

code organisme du groupe	Nom du groupe	Année de mise en service	Nb de logements	VILLE	Type d'habitat (ind, coll.)	DPE	Lettre accessibilité	Lettre Environnement	Lettre PATRIMOINE	Service Rendu	Cotation Service rendu
518	CRISTALLINES (LES)	1997	3	ST MICHEL DE MAURIENNE	Individuel	F	A	D	B	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
523	FERME (LA)	2001	1	ST MARTIN D ARC	Individuel	F	A	D	B	Classe 3	Niveau de service rendu moyen
260	ECHAILLON (L')	1993	2	BOURG ST MAURICE	Collectif	E	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
271	JEU DE BOULES (LE)	1999	1	AIME	Collectif	D	B	A	C	Classe 2	Bon niveau de service rendu
666	LES BALCONS DU MOLLARET	2014	1	LANSLEVILLARD	Collectif	D	B	B	A	Classe 1	Tres bon niveau de service rendu
517	TURIA (LE)	1997	11	SEEZ	Collectif	E	B	C	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
553	POMMERAIE (LA)	2007	8	COURCHEVEL	Collectif	F	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
558	RITOURNELLE (LA)	2008	4	ST PIERRE DE BELLEVILLE	Collectif	D	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu
514	AEDIFICIO (L')	1994	9	AITON	Collectif	C	B	B	B	Classe 2	Bon niveau de service rendu

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4, pour les départements où le préfet signataire de la convention d'utilité sociale a demandé des engagements relatifs à l'indicateur : 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.

Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Type de vente	Période de référence : Nombre de logements vendus de 2014 à 2016	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2019 à 2021	De 2022 à 2024
73-SAVOIE	Nombre entier	4	19	15
	% de vente à des locataires du parc social	57%	55%	55%

Un bilan annuel des ventes réalisées et des perspectives de mises en vente sur l'année sera transmis.

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 (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : Mutations de locataires du parc social de 2014 à 2016, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2019	2020	2021	2022	2023	2024
73-Savoie	Ensemble du département	Non réalisé	%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

G1- Cout de gestion par logmenet , hors dépenses et maintenance et cotisation mentionnées aux articles L452-4, L 452-4-1 et L342-21							
Numéro et nom du département (format : XX -	Référence DIS 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024
73- SAVOIE	1 176 €	1 200 €	1 200 €	1 300 €	1 300 €	1 300 €	1 300 €

2-2 Politique de de qualité de service rendu aux locataires

Les grandes orientations en matière de politique de service rendu peuvent être décliné en 4 thèmes :

- ▶ Formaliser l'écoute des locataires
- ▶ Améliorer les relations avec les intervenants techniques.
- ▶ Réduire l'impact des charges
- ▶ Offrir des prestations équivalentes à celle de l'accession

Pour répondre à ces orientations, les actions envisagées par Savoisienne Habitat sont basées principalement autour de 3 axes :

- Amélioration de l'écoute des locataires à travers :
 - Mise en place d'un accès client,
 - Amélioration des outils de communication (site internet / brochure / documentation/ newsletter)
 - Réunion de concertation en pied d'immeuble

La refonte du site internet Savoisienne Habitat interviendra durant les 6 prochaines années.

Le site mettra à disposition des internautes de nombreuses informations sur l'accès aux logements locatifs sociaux en Savoie. Recherche de logement, constitution d'un dossier pour devenir locataire, espace personnel, gestion du compte locataire, informations régulières, prise de contact avec les conseillers.

Notre objectif : Faciliter les démarches et simplifier la vie de nos locataires.

L'espace client permettrait de suivre les informations de manière totalement confidentielle et sécurisée.

L'espace client (ou espace personnel) pour faciliter les démarches : gérer les mensualités, payer en ligne le loyer, payer un retard, gérer les quittances, les préavis,

prendre directement rendez-vous avec un conseiller, consulter les infos ou suivre votre dossier.

Savoisienne Habitat souhaite améliorer la connaissance des locataires de leurs droits et devoirs, des démarches à effectuer lorsqu'ils emménagent ou déménagent, mais aussi les informations relatives à la vie quotidienne de leur logement.

Concertation locative

Enfin, nous organisons une réunion en pied d'immeuble 1 fois par an pour les ensembles immobiliers. De nombreux sujets sont ainsi abordés :

La question de l'entretien des espaces verts souvent au cœur des échanges, que ce soit celui des jardins individuels ou les espaces communs, les règles de vie en commun, l'utilisation des parkings.

C'est également l'occasion de rappeler la nécessité de respecter le nettoyage et de se comporter de façon civique. Cette rencontre permet un échange privilégié entre les habitants et Savoisienne Habitat sur les problèmes rencontrés dans la vie de tous les jours. L'opportunité d'avoir des réponses rapides du bailleur qui permettent de régler les petites incivilités et de connaître la marche à suivre pour traiter les autres.

Toutes réclamations qu'elles soient techniques ou non, sont répertoriées au service gestion locative.

Les réclamations non techniques c'est à dire pouvant concerner des troubles du voisinage, des dégradations récurrentes, des problèmes d'incivilité font l'objet d'une procédure spécifique où l'écoute est privilégiée.

Les réclamations techniques sont traitées au jour le jour. Savoisienne Habitat possède un outil de gestion des réclamations, permettant la garantie d'une prise en charge de celle-ci sous 48 heures maximum. Le service gestion enregistre la demande du locataire dans un fichier recensant les demandes d'intervention par locataire avec les dates des demandes. Ces dernières sont ensuite traitées jusqu'à la réalisation de travaux et les vérifications de ces derniers avant paiement des factures. Il est ainsi possible de vérifier à l'écran les réclamations en attente de devis, en cours de réalisation ou en cours de vérification, mais également avoir accès à un historique.

■ Améliorer les relations avec les intervenants

Développer un bon réseau d'entreprise locale est primordial en matière de politique de service rendu ; la réactivité de nos artisans et un bon relationnel sont essentiels dans une gestion de proximité comme la nôtre.

Nous étudions également la possibilité de créer une régie pour les petites interventions

■ Réduction des charges

Un outil d'analyse des charges est en cours de création par la gestion locative. Cet outil nous permettra de mieux appréhender les variations de charges de nos immeubles. Une analyse par comparaison mettra en exergue les dépenses jugées anormales.

Nos logements répondent aux préoccupations actuelles en matière de fonctionnement que ce soit au niveau de la disposition des pièces de vies, l'accessibilité et l'adaptabilité handicapée ou encore de la consommation d'énergie (label THPE, BBC).

La précarité énergétique est un problème majeur de l'occupation des logements anciens, les problèmes liés à l'isolation ou au chauffage entraînant des coûts très élevés pour les occupants. La volonté de Savoisienn Habitat est de réduire les dépenses liées au chauffage en proposant une isolation et un système de chauffage performant sur ces programmes neufs pour diminuer les charges locatives, une convention avec l'ASDER pour un meilleur suivi des consommations solaire en copropriété a été initié et devrait se généraliser.

■ Prestations équivalentes à celles de l'accession

Intégrer des logements locatifs au sein des programmes en accession sociale à travers le cahier des prestations techniques le plus similaire à celui de l'accession sociale.

Gestion des impayés :

Les mesures d'accompagnement social financées par l'organisme pour aider les ménages en impayés sont de plusieurs ordres. Il peut s'agir de l'emploi d'un conseiller en économie sociales et familiales (CEDF ou d'une assistante sociale ou de proposer la prestation de service d'une association spécialisée dans l'aide aux ménages en difficulté). Compte tenu du nombre très faible de ménages concernés, Savoisienn Habitat ne propose pas de mesures d'accompagnement social. Cependant notre société est sensible à cette problématique et s'attache à prendre les mesures nécessaires pour abaisser le nombre de ces ménages.

Le locataire propose spontanément dans la plupart des situations un plan d'apurement. Savoisienn Habitat accepte de manière générale l'échéancier proposé par le locataire. Nous proposons également au cas par cas des solutions amiables.

A fin décembre 2018, les impayés représentent 97 740 € soit 2.12 % du quittance (1.71 % à fin 2017)

Il s'agit du montant total des loyers non perçus. Le montant du contentieux s'élève à 34 400 € soit 0.74 % du quittance.

A noter une forte augmentation du nombre de dossiers en pré contentieux (+ 65 %) 32 dossiers à fin 2017 ; 53 à fin 2018

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

SR-1. Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Référence : logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements, au 31 décembre 2016		Engagements annuels, en %					
				2018	2019	2020	2021	2022	2023
73- SAVOIE	Ensemble du département	429	67%	67%	68%	68%	69%	69%	69%

2-3 Cahier des charges de gestion sociale

2-3-1 La politique d'attribution

Conformément à l'article R. 441-9 du Code de la construction et de l'habitation, il appartient au Conseil d'Administration de décider de sa politique générale d'attribution des logements, le règlement intérieur se limitant quant à lui à l'organisation et au fonctionnement de la Commission d'attribution des logements.

Les Commissions respectent les orientations suivantes définies par le Conseil d'Administration :

- ❖ rechercher un équilibre sociologique
- ❖ répartir de façon équilibrée les différentes catégories d'attributaires
- ❖ favoriser les échanges de logements pour tenir compte des besoins des familles
- ❖ attribuer nominativement chaque logement identifié et localisé
- ❖ appliquer strictement les critères légaux d'attribution (articles L. 441, L. 441-1 et R. 441-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Ces dernières années, les évolutions législatives et réglementaires en matière d'attribution de logements locatifs sociaux ont fortement impacté les politiques d'attributions et rétrécissent le degré de liberté des organismes pour fixer ces politiques.

Savoisienne Habitat veille à anticiper les besoins et les attentes de ses locataires et à favoriser leur mobilité pour un parcours résidentiel adapté.

La recherche de la mixité sociale fait partie des orientations majeures de notre société.

2-3-1 La politique de mixité sociale

PS-1. Nombre d'attributions de logements, suivies de baux signés, réalisées en application des vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L. 441-1, parmi le nombre total des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.									
Pour l'indicateur PS-1, l'organisme ne transmet pas d'engagement à l'échelle départementale, s'il inscrit dans la convention ses engagements relatifs à tous les territoires du département concernés par les vingtième à vingt-deuxième alinéas de l'article L.441-1 du code de la construction et de l'habitation, dans lesquels il détient des logements locatifs sociaux.									
Numéro et nom du département (format : XX - XXXXXXX)	Sous-ensemble (département ou EPCI retenu par le préfet)	Orientations fixées dans une CIL ? (Oui/Non)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
				2018	2019	2020	2021	2022	2023
73- SAVOIE		OUI	Oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs facteurs devront être réunis :

- La capacité et la volonté des territoires à accueillir les ménages prioritaires et les ménages relevant du premier quartile. Les objectifs d'attribution devront donc être partagés avec les collectivités.
- Les conditions d'accueil des ménages en besoin d'insertion sociale (services publics, transports, accompagnement social...).
- Les capacités d'accueil du parc social pour ces ménages. Les taux de réservation du patrimoine sont à prendre en compte et donc le partage des objectifs avec tous les réservataires.
- L'équilibre social des résidences situées hors QPV et en quartier de veille ou proches des quartiers prioritaires.
- Le renforcement de l'attractivité des quartiers prioritaires pour les ménages moins modestes, afin de permettre un équilibre au sein des résidences situées dans ces secteurs.
- Le maintien de la solvabilité des ménages les plus modestes. Pour ne pas les mettre en difficulté, les attributions à ces ménages, en dehors des QPV, dépendront aussi de la solvabilisation par l'APL et d'un taux d'effort acceptable.
- Enfin, le choix individuel des ménages déterminera l'atteinte des objectifs dans leur accord ou leur refus des propositions de logement qui leur seront faites.

Développement de l'intermédiation locative

Le plan quinquennal 2018-2022, engagé par le gouvernement, propose une réforme structurelle de l'accès au logement, dont l'une de ses priorités est de produire et mobiliser plus de logements abordables, via le parc locatif privé.

La mobilisation du parc privé à des fins sociales, ainsi que le développement de l'intermédiation locative, ont été identifiés comme des leviers d'actions majeurs, complémentaires au parc locatif social.

L'objectif est la création de plus de 4000 places sur la région Auvergne Rhône Alpes en intermédiation locative sur 5 ans.

Savoisienne Habitat est partie prenante de ce Plan, afin de permettre à des ménages en précarité, d'avoir accès à des logements abordables et autonomes.

Ainsi, des supports de communications ont été conçus, (Guide de l'IML / Flyers) et diffusés à l'ensemble des acteurs du logement en Savoie, et sont amenés à être diffusés auprès des propriétaires bailleurs afin de les sensibiliser et les informer sur ce dispositif.

2-3-3 La politique en matière de logement des publics prioritaires

Conformément aux accords collectifs, l'objectif fixé est de 25% par an

PS-2. Nombre d'attributions de logements aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation déclinées par le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et/ou les orientations en matière d'attribution des établissements publics de coopération intercommunale, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.								
Pour l'indicateur PS-2, l'organisme transmet des engagements relatifs aux attributions aux ménages relevant d'une catégorie de personnes prioritaires, y compris les ménages reconnus prioritaires par la commission de médiation prévue à l'article L.441-2-3, uniquement pour <u>les attributions de logements non réservés ou pour lesquels l'attribution à un candidat présenté par le réservataire a échoué.</u>								
Numéro et nom du département (format : XX - xxxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2018	2019	2020	2021	2022	2023
73- SAVOIE	Ensemble du département	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%

PS-3. Nombre d'attributions de logements aux ménages reconnus, par la commission de médiation prévue à l'article L. 441-2-3, comme prioritaires et devant se voir attribuer un logement en urgence, dont part hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, parmi le nombre total des attributions, par année.								
Numéro et nom du département (format : XX - xxxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2019	2020	2021	2022	2023	2024
73- SAVOIE	Ensemble du département	% total	5%	5%	5%	5%	5%	5%
		% hors QPV	5%	5%	5%	5%	5%	5%



PARTIE 3

L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS LOCAUX

Savoisienne Habitat dans sa stratégie de développement tant en termes de services à la population que d'offres de logements, s'inscrit parfaitement dans les ambitions affichées par le PLH.

Notre société propose au sein même de ses opérations la mixité sociale souhaitée par l'Etat en proposant des opérations mixées parfois à la cage, en accession sociale à la propriété et en locatif social. Notre ancrage territorial nous permet par ailleurs de pouvoir proposer à nos locataires et clients la proximité qui leur est due et le produit leur correspondant.

La production locative neuve avoisine les 40% de PLAI afin de répondre mieux encore aux ressources de nos locataires dont la tendance est baissière.

Savoisienne Habitat confirme donc sa volonté de couvrir 20 à 25% de la production locative neuve en Savoie et 60% de l'accession sociale avec un habitat de qualité qui répond aux spécificités des besoins de la population.

En outre, les évolutions réglementaires – par l'intermédiaire de la loi Elan – permettent désormais aux communes de comptabiliser au sens de l'article 55 de la loi SRU, les logements produits en PSLA ou en BRS. Véritable référente en accession sociale, notre coopérative produit depuis 13 ans du PSLA et s'est dotée d'un nouvel outil, l'Office de Foncier Solidaire ORSOL. Ce dispositif par le mécanisme de dissociation du foncier avec le bâti solvabilise les ménages en proposant un logement de 30 à 40% en dessous du prix marché et répond ainsi aux nouveaux PLUI qui fixent un niveau de production en accession sociale. Véritable institut pluridisciplinaires, Savoisienne Habitat par les différents produits qu'elle propose s'attache à proposer un logement à tous.

PARTIE 4

ANNEXES

1- Exposé du classement du service rendu :

La Cotation a été réalisée en groupe de travail, en « situation de locataire potentiel ». La Cotation est chiffrée à partir de 4 notes (de 1 à 4), « 1 » étant la note la plus faible, significatif d'un fort déficit d'attractivité.

Rappel du périmètre de l'étude : 734 logements – 84 résidences au 31/12/2018

Les résidences ont été classées suivant les résultats obtenus aux critères environnementaux et patrimoniaux en différents niveaux de service rendu (cf schéma ci-dessous). Il y a quatre niveaux de services rendu allant du très bon niveau au faible niveau de service rendu.

			Critère patrimonial			
			A' de 3 à 4	B' de 2,5 à 3	C' de 2 à 2,5	D' de 1 à 2
Critère Environnement	D	de 1 à 2	DA'	DB'	DC'	DD'
	C	de 2 à 2,5	CA'	CB'	CC'	CD'
	B	de 2,5 à 3	BA'	BB'	BC'	BD'
	A	de 3 à 4	AA'	AB'	AC'	AD'

Classe 1 Très bon niveau de service rendu

Classe 2 Bon niveau de service rendu

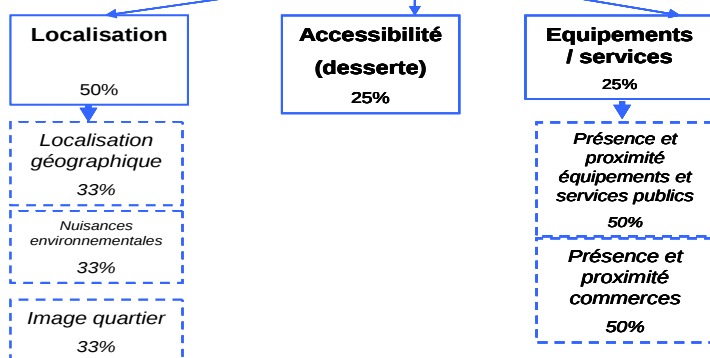
Classe 3 Niveau de service rendu moyen

Classe 4 Faible niveau de service rendu

Ci-

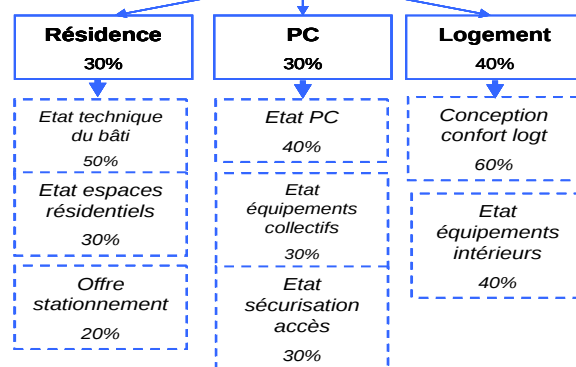
Environnement

Classement A B C ou D



Patrimoine

Classement A' B' C' ou D'



dessous

les différents critères permettant d'établir des notes à chaque résidence :

U1 - LOCALISATION 50%			La localisation de la résidence dans le quartier "X" est-elle aujourd'hui source de difficulté de commercialisation ?			
U1/1	Localisation géographique du quartier Inscription ou non du quartier en géographie prioritaire (CUCS) ou en ZUS et ZRR	33%	Géographie prioritaire Résidence en CUCS niveau 1 et/ou en ZUS ou ZRR et autres quartiers présentant des difficultés urbaines importantes	Moyen Résidence en CUCS de niveau 2 et 3 et autres quartiers présentant des difficultés urbaines	Bon (ex: hors CUCS)	Très bon
U1/2	Nuisances environnementales (Sonores, visuelles, olfactives, risques naturelles et technologiques, périmètre SEVESO)	33%	Nuisances majeures et irréversibles (source de refus de la part de locataires potentiels) (passage chemin de fer, usine SEVESO, autoroutes)	Nuisances existantes mais non rédhibitoires pour un locataire potentiel	Environnement neutre	Atouts en matière d'environnement (proximité parc urbain,...)
U1/3	Image du quartier & tranquillité sociale incidents, réputation, faits de délinquance,... L'image du quartier : argumentaire commercial ou handicap ?	33%	Mauvaise réputation Incidents répétés	Réputation mitigée (quelques troubles épars)	Absence de trouble et pas d'image négative du quartier	Secteur recherché

U2 - DESSERTE		25%	Quel est le niveau de connectivité de la résidence aux réseaux de transports en commun ?			
U2/1	Qualité de l'accessibilité du quartier et type de desserte Desserte du quartier pour les transports en commun (y compris les projets de transport, avérés à court terme) : - Liaison (distance - temps) avec les centres urbains et avec les centres d'activités et commerciaux - proximité des stations de transport en commun - diversité moyens de transport ((bus, train,...) et des lignes - fréquence des dessertes - Enclavement du quartier (autoroute, friches urbaines, ..)	100%	Très mauvaise accessibilité (Zone excentrée et très mal desservie avec obligation d'utiliser un véhicule)	Mauvaise accessibilité (Zone excentrée, offre de transport faible et peu variée)	Bonne Accessibilité (Zone très bien reliée avec offre de transport de qualité)	Très bonne accessibilité (offre de transport exceptionnelle : diversité des modes et maillage important)
U3 - EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET COMMERCIAUX		25%	La résidence est-elle proche des services et équipements "de proximité" ?			
U3/1	Présence & proximité des équipements & services publics (école, Poste, antenne mairie, etc....) Nb, proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements et services publics (y compris les projets avérés) dans un rayon d'un km environ maxi : offre de base : offre scolaire, accueil petite enfance, services médicaux offre supplémentaire : équipements sportifs, culturels, sociaux, cultuels	50%	Très mauvaise offre (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	Mauvaise offre (Points critiques repérés pour le service de base)	Bonne offre (offre de base assurée en qualité et en quantité)	Très bonne offre (offre de base assurée avec des services complémentaires)
U3/2	Présence & proximité des services commerciaux Nb, proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements commerciaux (y compris les projets avérés) dans un rayon acceptable : offre de base : boulangerie, pharmacie, point bancaire, superette, marché, bar-tabac.. offre supplémentaire : restaurants, centre commercial, cinéma...	50%	Très mauvaise offre (offre de base non assurée en qualité et en quantité)	Mauvaise offre (Points critiques repérés pour le service de base)	Bonne offre (offre de base assurée en qualité et en quantité)	Très bonne offre (offre de base assurée avec des services complémentaires)

P1 - RESIDENCE		30%	Quelle appréciation de la résidence pour un locataire potentiel ?			
P1/1	Etat technique du bâti (structure du bâti, charpente, couverture, étanchéité - clos et couvert, menuiseries extérieures)	50%	Médiocre au-delà 30 ans non-rénové	Moyen Ancienneté entre 15 et 30 ans	Bonne qualité 15 ans d'ancienneté ou + 30 ans rénové	Qualité excellente neuf ou 15 ans rénovée
P1/2	Etat des espaces résidentiels (qualité des abords immédiats : clôture, espaces verts, servitudes accès piétons et voiries, jeux d'enfants, mobilier urbain, collecte OM & tri, revêtements, éclairage, réseaux)	30%	Médiocre Absence espace vert, service mini et irrégulier	Moyen prestation de base et qualité suffisante	Bonne qualité présence parc, service nombreux, bonne qualité	Qualité excellente la totale et même plus
P1/3	Offre de stationnement en termes qualitatif et quantitatif, évaluation de l'adéquation entre offre et demande	20%	offre inexistante ou insuffisante avec des besoins exprimés	offre existante mais ne répondant pas à la demande	offre inexistante ou insuffisante sans besoin particulier (stationnement public à proximité...)	offre existante et très adaptée à la demande
P2 - PARTIES COMMUNES		30%	Quelle appréciation des parties communes pour un locataire potentiel ? (hall d'entrée, escalier, palier, locaux annexes)			
P2/1	Etat des parties communes (porte accès immeuble, hall, montée d'escalier, palier, coursière, caves, locaux annexes, local poubelle, ...)	40%	Médiocre Ancienneté dépassée de 100% par rapport à la durée de vie théorique	Moyen Ancienneté de 75% à 100% par rapport à la durée de vie théorique	Bonne qualité Ancienneté de 25% à 75% par rapport à la durée de vie théorique	Qualité excellente (neuf ou rénovée) Ancienneté inférieure à 25% par rapport à la durée de vie théorique
P2/2	Etat des équipements collectifs (ascenseurs, canalisations, chaufferie, évacuations, câblage, équipements électriques)	30%	Médiocre Vétusté du matériel, nettoyage ne suffit plus Remplacement des composants	Moyen QQ dysfonctionnements Contrôles réguliers	Bonne qualité Matériel récent Contrôles occasionnels	Qualité excellente neuf ou rénovée
P2/3	Etat de la sécurisation des accès (contrôle d'accès : interphonie, digicode,...)	30%	Inexistant	Vétuste	Existant et fonctionnant	Qualité excellente (avec vidéo, badge...)

P3 - LOGEMENT		40%	Les prestations liées au logement répondent-elles à la demande actuelle ?			
P3/1	Conception et confort du logement Conception intérieure : diversité des typologies, présence de faux types, taille, forme et distribution des pièces, séparation "jour-nuit", présence d'entrée, luminosité, logt traversant, présence de balcon ou terrasses, éclairage naturels des pièces humides, importance du rangement) Confort : isolation phonique interne, présence de stores et volets, nbre & qualité des équipements sanitaires, type de matériaux de revêtements des sols et murs, niveau d'équipement électrique, ...	60%	Conception et confort médiocres (avec caractère réhibitoire dans la commercialisation des logements)	Bonne conception Prestations de confort faibles	Conception et confort "standard"	Conception et confort "standing"
P3/3	Etat des équipements intérieurs (chaudières, sanitaires, électriques, étanchéité, état des sols, peinture, menuiseries)	40%	Médiocre Non réparable Matériel à changer	Moyen Nombreuses réparations Matériel vétuste mais état marche	Bonne qualité Matériel récent par rapport à la durée de vie théorique	Qualité excellente neuf ou rénovée

La présente Convention d'Utilité Sociale a été transmise à la Direction départementale de l'équipement et de l'agriculture de la Savoie en 3 exemplaires.

Pour date d'effet au 1er Janvier 2019.

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE « ACCESSION »

ENTRE

La République Française

Représentée par le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, et représenté par le Préfet de la Région, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « L'État »

D'une part

ET

La SCP HLM Savoisienne Habitat, au capital variable de 87 888 euros, dont le siège social est 400, rue de la Martinière à Bassens 73025 CHAMBERY Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Chambéry sous le numéro 745 520 288,

Représentée par Samuel RABILLARD, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « la coopérative d'Hlm »

D'autre part

Vus

- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique
- La Loi n° 2009-323 du 25 Mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté
- Les articles L.445-1, R.445-15 à R.445-23 du Code de la Construction et de l'Habitation
- Le décret n° 2017-922 du 9 mai 2017 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré

Vus

Les délibérations prises par le Conseil d'administration:

- La délibération d'engagement dans l'élaboration de la CUS prise par le conseil d'administration du 15 juin 2017
- L'approbation par le Conseil d'Administration du 24 mai 2019 du projet de Convention d'Utilité Sociale Accession de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.

Il a été convenu ce qui suit :

SAVOISIENNE HABITAT intervient sur le territoire de la Savoie depuis 112 ans pour proposer sur notre modèle d'Economie Sociale et Solidaire, des logements en accession sociale à la propriété.

Avec une production de logements en hausse ces 5 dernières années et des perspectives de développement fortes, Savoisienne Habitat entend répondre à une demande toujours plus croissante en termes de prix maîtrisé et de qualité de logements.

C'est dans cette optique que Savoisienne Habitat a articulé depuis des décennies sa politique, de la Location Attribution des années 1980 en passant par le Pass Foncier dans les années 2000 et le PSLA.

Véritables produits de solvabilisation des ménages, ces dispositifs réglementaires ont tous été utilisés par Savoisienne Habitat dès leur promulgation, faisant de notre coopérative l'acteur privilégié de l'Etat et de ses délégataires sur ce champ d'accession sociale à la propriété.

Dans ce contexte, Savoisienne Habitat est le premier opérateur à avoir créé fin 2018, une Office de Foncier Solidaire en partenariat avec 2 autres coopératives sœurs (Rhône Saône Habitat et Isère Habitat). Ce nouveau dispositif, par la dissociation du foncier avec le bâti qu'il propose, permettra la vente de biens de 30 à 40 % en dessous du prix marché, renforcé par la sécurisation HLM de revente, rachat, et relogement.

Maintenir et soutenir ces initiatives d'accession sociale, est de la responsabilité de tous. Elles nécessitent une connaissance fine du marché, des arcanes administratifs de ces mesures et peuvent, à notre sens, n'être que déclinés que par des organismes locaux et très implantés territorialement.

Cette convention a été conçue sur la base des textes législatifs et réglementaires en vigueur à la date de signature.

Article 1 : Objet de la Convention

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a fait évoluer le cadre des CUS et modifier l'article L. 445-1 du CCH. La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique a quant à elle, prévu un nouveau calendrier. Elle fait obligation aux organismes de logements sociaux exerçant une activité d'accession à la propriété de signer avec l'Etat avant le 31/12/2019 une Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019 – 2024, fixant les droits et obligations de chacune des parties.

La présente convention aborde la politique de développement de la coopérative d'Hlm sur le champ de l'accès social à la propriété.

L'ensemble des engagements pris dans la présente convention fait l'objet d'indicateurs de performance qui seront soumis à évaluation, en application du décret n°2017-922 du 9 mai 2017 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré

Article 2 : Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans. Elle prendra effet à compter du 1^{er} juillet 2019, mais les engagements pris entrent en vigueur au 1^{er} janvier 2019 et seront évalués sur la période 2019-2024. Elle pourra ensuite être renouvelée par période de 6 années.

Article 3 : Eléments de marché

Savoisienne Habitat intervient sur l'intégralité du territoire Savoyard, et principalement sur les 2 bassins d'emploi principaux que sont Grand Chambéry et Grand Lac (zone B1 et B2). Il n'en reste pas moins que notre coopérative s'attache à proposer plusieurs programmes par an en zone C, de la combe de Savoie à la Tarentaise (Cruet, La Chavanne, Montmélian, Aime etc). Si ce secteur est moins tendu, il nous semble néanmoins important de continuer à nous investir sur des territoires qui recherchent le maintien de leur population active, voire un développement de l'offre pour de jeunes actifs ayant besoin, par définition, d'un accompagnement spécifique dans leur premier achat : c'est le sens même de l'action sociale.

Par ailleurs, si administrativement les stations de Haute Tarentaise sont en zone C, il n'en reste pas moins que ces territoires sont extrêmement tendus et les enjeux forts. Les prix marché sont rédhibitoires pour les classes moyennes et les communes concernées n'ont que très peu de solution pour loger leurs permanents. Les dispositifs de PSLA et BRS, malgré un zonage C défavorable aux équilibres des opérations prennent tout leur sens. Nous nous efforçons donc de les décliner à Tignes, La Rosière, Sainte Foy Tarentaise et demain, La Plagne, Courchevel et Val d'Isère.

Les dispositifs d'accès social, quels qu'ils soient, permettent par ailleurs d'honorer les objectifs PLH déclinés dans les PLUI de mixité sociale. Mieux encore, par les clauses anti spéculatives qu'ils contiennent, et par la permanence d'usage qu'assure le BRS, ils cristallisent cette mixité sociale et

participent ainsi à la maîtrise de la spéculation foncière ainsi qu'à la gentrification des zones tendues de notre territoire.

Seules des structures locales telles que la nôtre peuvent répondre à ces spécificités de nos territoires et à ce sur-mesure nécessaire au succès de l'accession sociale.

Article 4 : La politique de développement de la coopérative d'Hlm

En multipliant les dispositifs d'accession sociale, Savoisienne Habitat entend s'adresser à tous les publics, du primo accédant qui est notre cœur de cible, sans oublier les familles monoparentales et les seniors. Ces 2 derniers publics tendent à se développer en nombre et ont des besoins spécifiques de logements (typologie, centralité, etc).

Le produit PSLA sera plutôt dirigés vers les zones dites détendues alors que le BRS trouvera sa pertinence en zone tendue B1.

Outre la multiplication de notre offre, Savoisienne Habitat se veut par ailleurs précurseur en termes de développement durable. Nos opérations dépassent souvent les obligations réglementaires pour proposer de nouveaux dispositifs répondant au double critère écologique et maîtrise de charges. L'exemple des 30 logements réalisés à Cruet en chauffage solaire en est une parfaite illustration, celle à venir de Saint Jean d'Arvey en fourniture solaire d'électricité une autre.

Article 5 : La politique sociale de la coopérative d'Hlm

Malgré nos efforts de solvabilisation des ménages, force est de constater que nos prix de vente continuent à suivre une pente ascendante. Le prix du foncier augmente du fait de sa rareté et d'une maîtrise publique foncière de moins en moins prégnante et l'évolution du coût de construction aboutissent à un prix de revient en constante hausse.

Outre les dispositifs exposés ci-avant, l'aide directe aux ménages des collectivités est plus que jamais nécessaire. Pour exemple, l'agglomération de Grand Chambéry sur le volet d'accession sociale est la bienvenue.

30% de notre clientèle est en effet issue du parc social, et 40 à 50 % de nos acquéreurs s'inscrivent sous les plafonds PLUS. Afin d'assurer le maintien du parcours résidentiel, il est donc impératif de travailler de concert pour solvabiliser notre clientèle.

Article 6 : La qualité de service rendu aux accédants

Savoisienne Habitat est très attachée à la qualité de service proposée à ses clients. En termes de moyens humains tout d'abord, nous adossons à chacun des responsables de programmes une assistante dont le rôle principal est la relation client.

Nous mettons tout en œuvre pour maintenir voire accroître ce lien au fil de la réalisation du programme, par une gestion des travaux modificatifs très fine, des visites de chantier répétées, une pré-livraison, et la fourniture d'informations techniques à la livraison (fourniture du livret accédant). Par ailleurs, Savoisienne Habitat s'est doté d'un service SAV entièrement dédié au nouvel acquéreur.

Ces prochains mois verront se développer des services en ligne accrus et la mise à disposition de tous les documents d'information sous forme dématérialisée dans un espace dédié au client.

Nous entrons par ailleurs dans un processus de labellisation NF Habitat qui verra son aboutissement au cours de cette CUS.

En outre, afin de garantir cette qualité dans le temps, Savoisienne Habitat forte de ses 5 000 lots de syndics gérés propose systématiquement le service syndic à ses copropriétaires. Ce service est fortement apprécié puisque moins de 1% de nos copropriétés choisissent de changer de syndic.

Article 7 : Les indicateurs de performance

Les indicateurs fixés sur la durée de la convention en application de l'article R.445-22 du Code de la construction et de l'habitation sont les suivants :

Adapter l'offre d'accession sociale aux besoins des populations et des territoires :

PP-ACC-1 - Pourcentage de logements agréés conformément à la réglementation prévue à l'article R.331-76-5-1 transformés en logements locatifs sociaux au regard, du parc de logements en accession détenu par l'organisme et du nombre de transferts de propriété au bénéfice de titulaires de contrats sur la période concernée, à trois et six ans.

	De 2019 à 2021	De 2022 à 2024
Nombre entier	9	10
%	5 %	5 %

Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes

PS-ACC-1 - Pourcentage minimal de contrats signés par an avec des ménages dont les revenus n'excèdent pas les plafonds applicables aux opérations financées dans les conditions de l'article R. 331-12.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre entier	40	44	36	30	38	38
%	40 %	40 %	30%	30%	35 %	35 %

Article 8 : Contrôle et évaluation de la Convention

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

Conformément à l'article R.445-21 du Code de la construction et de l'habitation, le respect des engagements par la coopérative d'Hlm est évalué trois ans après l'adoption de la présente convention et à l'issue de la convention.

Les parties conviennent de prendre en compte, dans l'évaluation du respect des engagements, les éléments de conjoncture (état des marchés immobiliers, accès aux crédits immobiliers pour les acquéreurs, situation économique et sociale des bassins d'emploi, évolution des politiques locales de l'habitat en faveur de l'accès à la propriété notamment).

Il est en particulier convenu que l'atteinte des objectifs fixés à l'article 7 est conditionnée :

- au maintien des dispositifs publics d'encouragement à l'accès à la propriété (PTZ, TVA à taux réduit en Anru/QPV et en PSLA notamment),
- à la réévaluation annuelle des plafonds de revenus en vigueur,
- au maintien de l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes d'Hlm au titre du service d'intérêt général qui leur est confié par la loi,
- à la maîtrise des coûts de construction, liée notamment aux normes techniques adoptées par l'Etat,
- au niveau des taux d'intérêts

La coopérative d'Hlm s'engage à transmettre au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation.

Si le préfet signataire de la présente convention constate que la coopérative d'Hlm n'a pas respecté, de son fait, les engagements définis par la convention, il engage la procédure contradictoire aux termes de laquelle il peut proposer au ministre chargé du logement de prononcer, à l'encontre de l'organisme, une pénalité, conformément à l'article L. 445-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 9 : Avenants à la convention

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

Fait à Bassens, le
En trois exemplaires,

Monsieur Samuel RABILLARD

**Directeur Général de
Savoisienne Habitat**

**Monsieur Pascal MAILHOS,
Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes,**

Madame Brigitte BOCHATON

Vice-Présidente

Grand Chambéry

Chargée du PLH, des aménagements
et de la maintenance des aires des gens du voyages

Monsieur André VAIRETTO,

Vice-président

ARLYSERE

Délégué à l'Habitat et au Logement.

Monsieur Jean-Claude CROZE –

Vice-Président

Grand Lac

Chargé de l'Urbanisme/Foncier/Habitat – Communication