



ACCESSION SOCIALE PSLA

- Taux de TVA 5.5%
- Prix de Vente Encadré (Plafonds prix de Vente/ Plafonds de ressources)
- Phase Locative de 1 à 5 ans
- Exonération Taxe Foncière sur 15 ans
- Sécurisation avec Garantie Rachat/Relogement
- Aides de la ville d'Amiens et d'Amiens Métropole

Produit complémentaire aux logements locatifs sociaux favorisant le parcours résidentiel

SIP

Programme 2016 : 38 Logements

- **Salouel rue des Aubretias** : 14 logts individuels T4
Prix de vente moyen : **165 000 €**
- **Amiens ZAC Renancourt** : 11 logts individuels T 4 et 7 collectifs T3
Prix de vente moyen ind : **155 000 €**
Prix de vente moyen coll : **139 000 €**
- **Amiens ZAC Gare la Vallée** : 6 logts individuels T4
Prix de vente moyen : **157 000 €**

Programme 2017 : 22 Logements

- **Etouvie place de Corbières** : 14 logts individuels T4/T5 et 8 logts intermédiaires T3/T4
Prix de vente moyen ind : **140 000 €**
Prix de vente moyen intermédiaire : **115 000 €**

PMH (Picardie Maritime Habitat)

*Coopérative HLM sous régime SCIC
(société coopérative d'intérêt collectif)
Filiale de la SIP*

Programme 2016 : 25 Logements

- **Boves rue du traité de Boves** : 19 logts individuels T4
Prix de vente moyens : **169 000 €**
- **Flixecourt** : 6 logts individuels T 4
Prix de vente moyen : **133 000 €**

Programme 2017 : 17 Logements

- **Amiens ZAC Paul Claudel** : 9 logts individuels T4
Prix de vente moyen : **158 000 €**
- **Villers Bocage** : 8 logts individuels T4
Prix de vente moyen : **160 000 €**

TOTAL : 102 logements PSLA en 2016-2017

*88 logements sur Amiens Métropole
14 logements dans le département Somme
Montant des investissements : 13,5 Millions €*

LOCATIF SOCIAL

Evolution tendancielle de la construction :
(en demande de financements)

2015 : 257 logements pour la SIP sur 596

soit 45 % de la programmation totale.

Montant des investissements : **35 M€ HT**

50% de la programmation d'Amiens métropole faite par la SIP (205 logts)

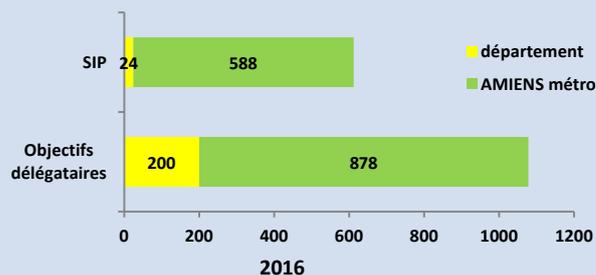


2016 : 612 logements pour la SIP sur 1078

soit 57 % de la programmation totale.

Montant des investissements : **73 M€ HT**

67 % de la programmation d'Amiens métropole faite par la SIP (588 logts)



2017 : projection de 300 logements pour la SIP

dont **200 sur Amiens Métropole**

Montant des investissements : **38 M€ HT**

Evolution tendancielle de la réhabilitation
(en démarrage des travaux (OS))



NB : fin en 2015 des travaux de réhabilitation de 650 logts sur Etouvie pour 30 Millions €

TOTAL : 1 169 logements neufs Financés en 2015/2016/2017

993 logements sur Amiens Métropole

176 logements dans le département Somme

Montant des Investissements : 146 Millions € HT

TOTAL : 918 logements réhabilités en 2015/2016/2017

308 logements sur Amiens Métropole

610 logements dans le département Somme

Montant des Investissements : 45 Millions € HT



➔ Etouvie, un quartier d'intérêt national pour le NPNRU 2014-2024

En 2005, le quartier d'Etouvie, Zone Urbaine Sensible (ZUS) de 2 715 logements et de plus de 9.000 habitants, a bénéficié de l'**ANRU 1** pour réaliser des travaux de requalification urbaine dont le point d'orgue est la création de la Place des Provinces Françaises en lieu et place de la Tour bleue.

La SIP a accompagné massivement ces travaux, en majeure partie sur fonds propres et emprunts, en réalisant notamment la sécurisation de la résidence du Pays d'Auge, la réhabilitation thermique

de 650 logements et la mise en œuvre d'une nouvelle chaufferie biomasse. Toutes ces réalisations ont été réalisées hors ANRU 1.

Initialement exclu du NPNRU, la mobilisation des nouveaux élus, et en particulier de M. Alain GEST, Président d'Amiens Métropole, a permis au quartier d'Etouvie d'être classé non seulement en quartier prioritaire (sans surprise) mais relevant de la priorité d'intérêt nationale et donc éligible aux subventions de l'**ANRU 2 (NPNRU)**.

Le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) interviendra sur la période de 2014-2024.

Ce sont 3 243 logements inscrits au titre des quartiers prioritaires qui bénéficieront de subventions d'intérêt National, au titre de la ZUS d'Etouvie (2 715 logements), auxquels seront ajoutés les logements d'Amiens Nord (378), alors que les quartiers Sud-Est (70) et Parcheminiers (80) seront d'intérêt régional et bénéficieront de subventions moindres car de droits communs au sens du contrat de Ville.

Au total, 120 logements seront voués à la démolition pour requalifier le quartier d'Etouvie et lui redonner l'attractivité nécessaire.

Le NPNRU permettra la poursuite de la rénovation urbaine d'Etouvie, avec des investissements colossaux (75 M€ pour 11 M€ de fonds propres pour la SIP).

Les enjeux principaux seront le renforcement structurel du quartier, l'ouverture du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle, son attractivité commerciale et la diversification de l'habitat.

Pour la SIP, nos objectifs devraient s'articuler, s'ils sont validés par la commission ANRU autour de l'amélioration de la qualité résidentielle, à savoir :

- La restructuration des bâtiments A, B, et H
- La rénovation des bâtiments C, D, E, et de leurs espaces extérieurs
- La réalisation d'une opération de 22 logements en accession sociale à la propriété (PSLA) sur l'îlot Corbières
- La réalisation d'opérations de logements dans le futur lotissement du village des écoles.
- La poursuite de la première phase de transformation du quartier (ANRU 1) et l'effort considérable de la SIP pour réhabiliter son parc (650 logements réhabilités sur fonds propres), dans le NPNRU avec un accent particulier sur la diversité de l'habitat (Accession sociale).

➔ La place des Provinces Françaises

Après une année d'ouverture où tous les commerces de la Place des Provinces Françaises ont été loués, nous pouvons affirmer qu'ils apportent un réel service de proximité à l'ensemble des habitants du secteur.

La galerie commerciale d'Etouvie est redevenue une préoccupation constante des élus, avec une restructuration dont la première phase devrait être engagée dès 2016 avec pour but de diminuer les charges de copropriétés et d'améliorer la sécurité des clients devenue problématique depuis le départ de « Simply Market ».

Pour la SIP, le transfert de l'antenne Bord de Somme est à l'étude pour contribuer à la redynamisation de la galerie, transfert qui devrait s'accompagner du Centre Médico-Social.

↪ La charte d'arbitrage patrimoniale

La prise en compte du handicap (de tous les handicaps) est un impératif pour un bailleur social comme la SIP. Celle-ci intervient à plusieurs niveaux, car il s'agit de répondre à une demande spécifique, par une solution de logement adaptée.

Le parc de logements de la SIP présente par ses caractéristiques (âge, conception d'origine, ascenseur...), des possibilités diverses d'adaptation d'une résidence à l'autre.

Ainsi, les immeubles construits depuis 1975, date de la première « grande loi » sur le handicap, intègrent déjà cette obligation d'adaptation avec des logements (et des parties communes) spécialement conçus et pour certains, aménagés dès leur construction; il en est de même en cas de réhabilitation conséquente (comme sur le quartier à Etouvie d'Amiens actuellement).

Les immeubles plus anciens offrent nettement moins de capacités, et dans certains cas aucune. Mais cette réalité s'impose à tous. Autrement dit, tout n'est donc pas possible partout et il est apparu nécessaire d'illustrer en détail les conditions de prise en compte des demandes d'adaptation de logements formulées, notamment, par les locataires en place, souvent confrontés à des difficultés liées au vieillissement.

Cet éclaircissement se traduit par la mise en œuvre depuis le mois de mai 2015 d'une charte d'arbitrage patrimonial qui constitue un élément important de la stratégie de la SIP pour :

- d'une part, répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, en développant une offre spécialement adaptée dans les programmes neufs, mais aussi sur le parc « ancien » existant, en autorisant l'adaptation de petits logements (studios, T2 et T3) en rez-de-chaussée ou desservis par ascenseur, facilement accessibles techniquement aménageables, et à loyers modérés.
- d'autre part, affirmer un choix assumé au plan patrimonial, de ne pas autoriser l'adaptation de logements à faible potentiel (grands logements situés en étage notamment), certains aménagements spécifiques (et coûteux) étant susceptibles, de surcroît, de nuire ultérieurement à leur relocation.

La cohérence de cette stratégie impose :

- Une bonne connaissance de la nature de la demande (au regard du handicap déclaré) pour bien orienter dès le départ la recherche de la solution. Les contacts directs avec la MDPH (Maison Départementale des personnes handicapées) et/ou entre locataires et chargés de clientèle de la SIP sont privilégiés.
- Un positionnement clair de la SIP vis-à-vis du demandeur sur la réponse qui pourra lui être faite et qui pourra passer par l'option d'un changement de logement, mieux adapté.
- L'engagement fort de la SIP en termes d'offre de logements adaptés pour être en mesure de proposer des alternatives en cas de refus d'aménagement du logement occupé. Sur les constructions neuves, 20% des logements sont adaptés.

S'agissant d'un outil de gestion interne, la charte a été présentée aux associations de locataires siégeant au conseil de concertation locative, ainsi qu'au conseil d'administration de la SIP.

Pour toute demande, le locataire doit s'adresser à son chargé de clientèle. Il lui fera part de ses besoins afin que sa demande soit étudiée au plus vite.



➔ Relance des opérations d'accessions sociale en PSLA

L'année 2015 et le début 2016 se sont caractérisés par une **petite amélioration de la conjoncture économique**: le marché immobilier a repris lentement, « boosté » par la baisse des taux d'intérêts des prêts qui n'ont jamais été aussi bas et la mise en place du nouveau PTZ qui devient vraiment très intéressant : c'est le moment qu'a choisi la SIP (et la Coop PMH) pour relancer des opérations d'accession sociale en PSLA sur l'agglomération Amiénoise et Flixecourt et d'autres projets sont à l'étude.

Les conditions d'achat pour les jeunes ménages en primo-accession deviennent vraiment intéressantes : aides substantielles des Collectivités, prêts peu chers, TVA à 5.5 % et exonération de TFPB pendant 15 ans permettent à des jeunes ménages sans apport de devenir propriétaire d'un logement neuf de qualité dans des conditions tout à fait raisonnables.

➔ La vente Hlm

La vente HLM est aussi une alternative au parcours résidentiel des ménages et la SIP a redéfini sa politique de vente en 2015 pour les 3 ans à venir : les logements sont peu chers : souvent à moins de 120 000 € (suivant leurs propres caractéristiques) et à nouveau dans un contexte de taux d'intérêts bas. Nous comptons vendre de 10 à 15 logements par an, et même si c'est encore modeste, c'est le début d'une nouvelle offre aux locataires en place.

Malheureusement, **la réglementation s'est durcie en matière de consommation énergétique** pour la vente HLM en 2015 et nous ne pourrons plus vendre beaucoup de logements anciens de + de 20 ans car ils ne répondent plus aux normes thermiques. Les logements vendus seront donc plus récents mais aussi plus chers...

➔ Nos fonds propres engagés

La vente HLM, c'est aussi répondre à un besoin financier pour la SIP qui investit de 20 000 € à 30 000 € de Fonds propres par logement neuf construit pour ne pas être déficitaire pendant 25 ans ! le prix d'un logement neuf se situe entre 140 000 € et 150 000 € et le loyer annuel moyen est de 4 700 € soit seulement 3 % du prix de revient.

Il faut payer avec cela l'entretien, les emprunts et les frais de gestion. L'injection de Fonds propres importants pour éviter un endettement trop important est indispensable pour tout organisme HLM face à la disparition des aides de l'Etat ou de certaines Collectivités.

En 2016, nous allons engager 12 M€ de Fonds propres sur un volume d'investissements total estimé à 80 M€ dans nos opérations neuves ou de maintenance et réhabilitation du parc ce qui est considérable !

La constitution de Fonds Propres grâce à nos résultats est d'autant plus importante que les recettes de loyers n'augmentent plus : en 2015 l'augmentation avait été de 0.47 % et en 2016 elle est de 0 %.

Enfin la SIP, grâce à sa **forte activité en matière de production de logements et de travaux d'amélioration** dans son parc existant, a obtenu une recette exceptionnelle liée à la mutualisation de fonds propres entre organismes HLM de 228 K€ en 2015 et cela devrait être encore le cas en 2016 : c'est à peine 40 % des organismes HLM en France qui bénéficient de ce boni alors que 60 % sont contributeurs. Ce sont donc des Fonds que nous faisons venir pour être investis en Picardie grâce à notre dynamisme !

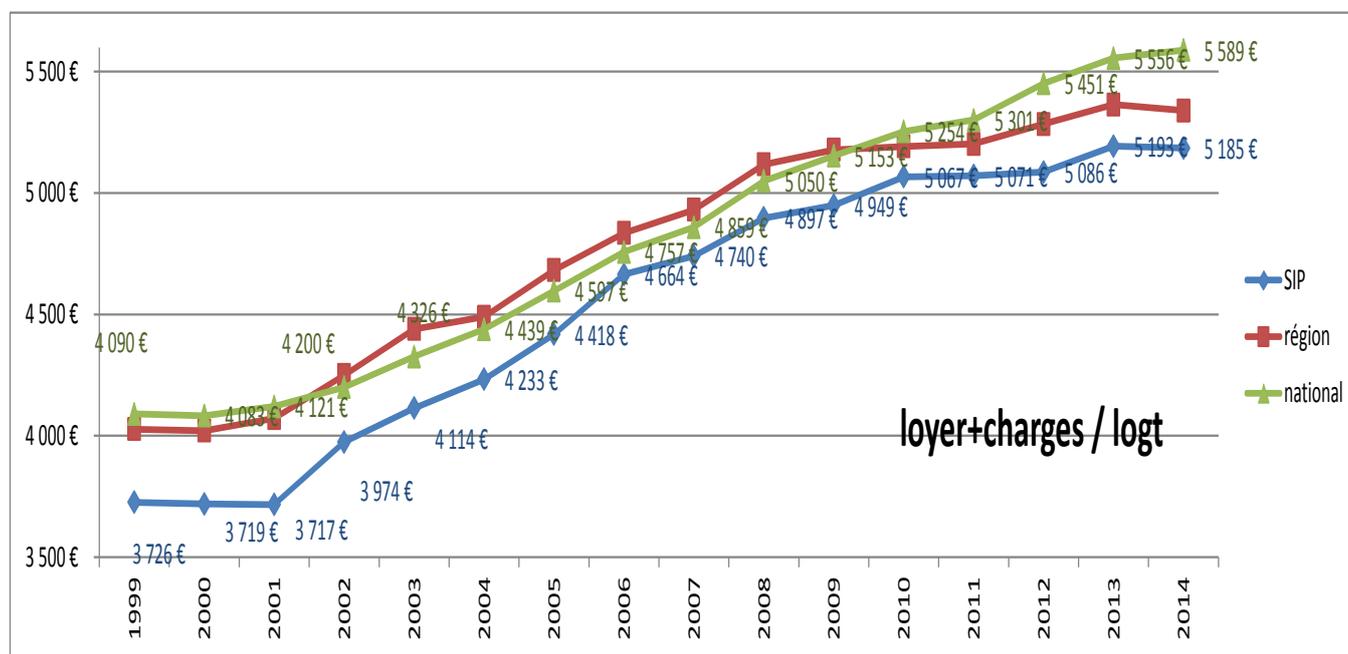
Malheureusement d'autres charges augmentent et ne dépendent pas de notre gestion : nos cotisations « CGLLS » en grande partie au profit de l'Etat a augmenté de 207 K€ en 2015 et de 243 K€ pour un premier acompte en 2016 (nous attendons la 2^{ème} !!!!).

L'Etat a créé le FNAP (Fonds d'Aide à la Pierre) au début financé à 50 % par l'Etat et 50 % par les organismes HLM puis finalement sans doute financé à 80 ou 90 % par les organismes HLM alors que les aides de l'Etat disparaissent : de l'impôt déguisé ...

➔ Evolution des loyers et charges

Evolution des loyers et charges (moyenne SIP comparée Région et National)

La SIP reste globalement moins chère tant au niveau national que régional
– mise à jour des données en 2014 –





➔ Les indicateurs de gestion locative en 2015

Les attributions :

Sur 2015, notre commission d'attribution de logements a examiné et statué sur 4571 demandes de logement **pour attribuer 1288 logements dont 134 logements neufs.**

Il est important de souligner que **76%** de ces attributions ont été faite au profit de demandeurs disposant de **revenus inférieurs à 60% des plafonds** de ressources (1.477 euros mensuels pour un couple et 1.105 euros mensuels pour une personne seule).

37% ne dépassent pas 20% du plafond de ressources, ceux sont des ménages qui vivent quasi exclusivement des minimas sociaux (RSA, AAH, minimum vieilleses..) et prestations familiales.

A l'inverse, les personnes disposant de revenus supérieurs aux plafonds de ressources, logés dans des logements PLS ou PLUS 120% ne représentent que 3% de nos attributions.

La vacance des logements :

Notre vacance de logement continue de baisser pour la quatrième année consécutive pour s'établir à fin 2015 à **2.2%** (soit 230 logements) alors qu'elle était en 2011 de 3.2% (soit 316 logements), la moyenne régionale et nationale, **en hausse depuis 3 années consécutives**, étant de **3.80%** (chiffres DIS à fin 2014).

Ces bons résultats en termes de vacance sont notamment à mettre à l'actif du redressement de la vacance sur le quartier d'Etouvie ou notre taux de vacance atteignait fin 2012 7.9%, il s'établit à 5.2% à fin 2015.

Le peuplement :

Ces résultats sont d'autant plus satisfaisants dans la mesure où comme l'an passé, le souci d'équilibre du peuplement du quartier a une nouvelle fois été « soigné ». En effet, 48% des 372 attributions faites en 2015 sur Etouvie l'ont été au profit de salariés contre 49% en 2014, 44% en 2012 et seulement 37% en 2011.

L'impayé des nouveaux entrants :

Concernant l'impayé des nouveaux entrants, dit impayés de moins de trois mois, géré par la Direction Clientèle et les antennes en particulier, les résultats sont également satisfaisants et ce malgré un contexte économique toujours morose et une paupérisation des ressources de nos locataires croissante. Au global, le taux d'impayé pour les entrants de moins de 3 mois passe de 3.59% en 2014 à 2.37% en 2015.

La mobilité des locataires au sein du parc :

Sur les 1288 attributions de logements réalisées en 2015, 206 ont été faites au profit de demandeurs d'échanges déjà locataires SIP, soit 16% de nos attributions.

Ce résultat traduit les engagements pris au travers de notre charte d'attribution visant à favoriser le parcours résidentiels et la mobilité de nos locataires.

Si la mobilité des locataires au sein du parc est un indicateur de gestion important pour un organisme HLM, il nous paraissait tout aussi important de s'interroger sur la question du maintien au domicile, notamment pour les personnes à mobilité réduites (personnes âgées ou en situation de handicap).

C'est ce que nous avons fait en rédigeant notre charte d'arbitrage patrimoniale pour toute demande d'adaptation du logement au profit des personnes à mobilités réduites.

Ainsi en 2015, nous avons réalisés des aménagements dans 31 logements pour un montant total de 96k€. Sur 2016, nous avons déjà procédé à de tels aménagements pour un montant de dépenses de 54K€.

➔ Pari gagné sur la Résidence du Pays d'Auge

En 2009, la SIP fait le pari de relancer la commercialisation de cet ensemble immobilier de 362 logements en proie à de grosses difficultés. A cette époque, le constat est sans appel, l'immeuble se vide de ses occupants et laisse place au développement du trafic en tout genre, à l'insécurité et aux incivilités.

La SIP a donc engagé dès 2010 un vaste programme de **travaux de résidentialisation et de sécurisation avec l'implantation de la vidéo-protection**.

Notre régie **SIP RENOV** s'est chargée de **remettre en état l'intérieur des logements** afin de faciliter leur relocation.

Cet immeuble souffrant d'un réel déficit d'attractivité, nous avons ensuite œuvré pour changer son image, notamment en le rebaptisant « **Résidence du Pays d'Auge** » en lieu et place « des Coursives » et en mettant en place de nombreuses actions de prospection pour attirer de nouveaux locataires (plaquettes commerciales, publicité, visite du site auprès des prospects...).

Nous avons aussi recruté **deux gardiens logés** qui assurent quotidiennement l'entretien et la surveillance de ce bâtiment divisé aujourd'hui en quatre entrées d'immeubles indépendantes et qui veillent au bon respect de notre charte de voisinage signée par l'ensemble des locataires.

5 ans après, le bilan dressé est très satisfaisant et les chiffres parlent d'eux-mêmes :

De 148 logements vacants à fin 2013, nous sommes tombés à 90 vacants à fin 2014 et seulement **43 vacants à fin 2015**.

Autrement dit, d'un taux de vacance de **40% à fin 2013**, nous tombons à **12% de vacance fin 2015**.

Cette forte diminution de la vacance sur cette résidence ne s'est pas faite au détriment de la qualité du peuplement puisque **43,4%** des attributions de 2015 ont été faite à **des salariés**, 4,8% à des retraités et **20,5% à des étudiants** (soit 17 attributions). L'inversion des courbes entre actifs et inactifs réalisée en 2014 s'est encore confirmée avec 45% d'inactifs contre 46% en 2014 et 57% en 2012.

➔ La concertation locative sur nos programmes de réhabilitations

Les travaux réalisés en milieu occupés sont toujours source d'interrogations, d'inquiétudes et de perturbations dans le quotidien de nos locataires. C'est pourquoi nous attachons la plus grande importance à ce que la concertation avec nos locataires soit la plus aboutie possible dans le cadre de nos programmes de réhabilitations.

Ainsi, en amont de toute réhabilitation, nous adressons d'abord une enquête préalable à chaque locataire afin de connaître leurs souhaits, leurs priorités en matière de travaux à réaliser.

Ensuite nous croisons cette enquête avec le diagnostic technique fait par un bureau d'étude.

Le résultat de ce croisement nous permet d'établir un programme prévisionnel de travaux que nous présentons à l'ensemble des locataires lors d'une première réunion d'information.

Une fois le programme de travaux définitif arrêté, une seconde réunion d'information est organisée avec l'ensemble des locataires. Lors de cette seconde réunion,

nous présentons le programme de travaux définitif, l'impact éventuel sur les loyers et charges, les modalités de réalisation des travaux puis nous signons un accord collectif avec les locataires.

Un courrier est alors adressé à chaque locataire reprenant le contenu des échanges et de cet accord.

Avant le démarrage des travaux, des états des lieux sont faits individuellement dans chaque logement et nous permettent d'échanger avec chaque locataire sur leurs propres préoccupations relatives à cette réhabilitation à venir.

Egalement, nous réalisons un logement témoin qui est ensuite présenté à tous les locataires et leurs représentants.

A l'issue du chantier, une enquête de satisfaction est adressée à chaque locataire.