



SOMCO SAHLM
Société Mulhousienne des Cités Ouvrières
20 Porte du Miroir
68100 MULHOUSE



SAC HABITAT REUNI

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

pour la période 2020-2025

Sommaire

VISAS.....	4
PREAMBULE.....	7
1. PRESENTATION DU GROUPE HABITAT REUNI	7
2. CADRE STRATEGIQUE D'UTILITE SOCIALE DE LA SAC HABITAT REUNI	10
3. PRESENTATION DE LA SOMCO	12
PARTIE 1 : LA POLITIQUE PATRIMONIALE DE LA SOMCO	14
I – PRESENTATION du PATRIMOINE de la SOMCO.....	13
II – QUALIFICATION de l'ETAT du SERVICE RENDU.....	15
III- ORIENTATIONS de la POLITIQUE PATRIMONIALE	17
A. LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE	17
B. INTERVENTIONS ET AMELIORATION DU PARC EXISTANT.....	17
C. DEMOLITION	20
D. LE PLAN de VENTE de LOGEMENTS	21
PARTIE 2 : LA POLITIQUE DE GESTION SOCIALE	23
I. L'OCCUPATION SOCIALE: ETAT DES LIEUX	23
II. ETAT DES LIEUX DES ATTRIBUTIONS	24
III. LES ORIENTATIONS DE LA GESTION SOCIALE	26
PARTIE 3 : LA POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE.....	31
I. QUALITE DE SERVICE ET SATISFACTION DES LOCATAIRES	31
II. LA CONCERTATION LOCATIVE.....	35
III. LA PERFORMANCE DE GESTION DES LOGEMENTS.....	36
PARTIE 4 : LES ENGAGEMENTS DE LA SOMCO ET LES MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION	38
I. LES ENGAGEMENTS CHIFFRES DE LA SOMCO	38
II. MODALITES DE SUIVI, DE CONTROLE ET D'EVALUATION DE LA CONVENTION	50
ANNEXES.....	52

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Conclue en application des articles L.445-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, (CCH)

ENTRE

La République Française

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

Dit ci-après « L'État »

D'une part,

ET

La SOMCO, « Société Mulhousienne des Cités Ouvrières », Société Anonyme d'HLM,

Ayant son siège social à MULHOUSE, 20 porte du Miroir, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE sous le numéro 945 753 531,

Représentée par Bertrand SUCHET, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dite ci-après « La SOMCO »

D'autre part,

ET

-La Communauté d'Agglomération MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION

Ayant son siège social 2, rue Pierre et Marie Curie à MULHOUSE,

Représentée par

Dite ci-après « la M2A »

-L'EUROMETROPOLE de STRASBOURG

Ayant son siège social 1, Parc de l'Etoile à STRASBOURG,

Représentée par

Dite ci-après « l'EMS »

-Le DEPARTEMENT du HAUT-RHIN

Ayant son siège social 100, Avenue d'Alsace à COLMAR,

Représenté par

-COLMAR AGGLOMERATION

Ayant son siège social 32, Cours Ste Anne à COLMAR,

Représentée par

Dite ci-après « l'EMS »

Collectivités locales associées et signataires de la Convention,

VISAS

Vus

- La Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion – article 1,
- La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 26 mars 2014,
- La Loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014,
- La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,
- Le décret n°2017-922 du 9 mai 2017 modifiant le chapitre III du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation relatif au régime juridique des logements locatifs conventionnés et le titre IV du livre IV du même code relatif aux rapports des organismes d'habitations à loyer modéré et des bénéficiaires,
- La Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN),
- Le Décret n° 2019-801 du 26 juillet 2019 relatif aux Conventions d'Utilité Sociale des organismes d'habitation à loyer modéré,
- L'Arrêté du 14 août 2019 portant modification de l'arrêté du 19 octobre 2017 portant définition du format et des modalités de transmission des engagements et indicateurs des conventions d'utilité sociale,

Vus

-Les délibérations prises par le Conseil d'administration de la SOMCO :

- Délibération d'engagement de l'élaboration de la CUS du 28/04/2017
- Délibération de report de l'élaboration de la CUS du 13/12/2018
- Délibération d'approbation du PSP en date du 9/12/2019
- Délibération du Conseil d'Administration qui a approuvé, lors de sa réunion du 14/09/2020, le projet de Convention d'Utilité Sociale de la Société et donné pouvoir à ses dirigeants pour procéder à la signature avec l'Etat.

→ [Délibérations de la SOMCO en Annexes 1.1 -1.3 –1.6-1.7](#)

- Accord de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin du 27/05/2019 prorogeant d'un an le délai de dépôt de la CUS

→ [Courrier de Monsieur de Préfet du Haut-Rhin du 24/05/2019 en Annexe 1.4](#)

- Le Plan Stratégique de Patrimoine actualisé de la SOMCO

→ [PSP de la SOMCO en Annexe 2.2](#)

-Le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale (CSUS) élaboré par les associés de la SAC HABITAT REUNI,

-La délibération du Conseil d'administration de la SAC HABITAT REUNI du 10/09/2020

-Le Plan de Concertation Locative approuvé par le Conseil d'administration le 18/04/2018,

→ [Plan de Concertation locative de la SOMCO en Annexe 2.3](#)

Vus

-Les Collectivités / EPCI dotés d'un PLH ou tenus d'en faire un ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV et les départements consultés par courrier du 27/07/2017 :

- Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace, ayant souhaité par courrier du 9/08/2017 être signataire de la CUS SOMCO,
- EUROMETROPOLE de STRASBOURG, ayant souhaité par courrier du 18/08/2017 être signataire de la CUS SOMCO,
- COLMAR Agglomération, ayant souhaité par courrier du 19/10/2017 être signataire de la CUS SOMCO,
- SAINT LOUIS Agglomération, ayant souhaité par courrier du 10/08/2017 être associée à la CUS SOMCO,
- Le Département du Haut-Rhin, ayant souhaité par courrier du 25/08/2017 être associée à la CUS SOMCO, et ayant souhaité être également signataire,
- Le Département du Bas-Rhin, ayant souhaité par courrier du 11/09/2017 être associée à la CUS SOMCO,
- L'absence de réponse de la Communauté de Communes de SELESTAT et de la Communauté de Communes de THANN-CERNAY

→ Courriers de consultation et réponse des collectivités en Annexe 1.2

-Les démarches d'association des collectivités locales

Les collectivités locales ont été rencontrées dont :

-
-

Les démarches de concertation avec les représentants des locataires :

Conformément aux dispositions du Plan de Concertation Locative de la SOMCO :

- Le Plan Stratégique de Patrimoine de la SOMCO a été présenté et soumis à l'avis du Conseil de Concertation Locative du 28/11/2019,
- *la réunion du xx/xx/2020 a été consacrée à la concertation avec les locataires sur l'état du service rendu et les engagements pris en matière de gestion sociale.*

→ Annexe 2.3 : Extrait du Compte rendu du Conseil de Concertation du 28/11/2019 sur le PSP

Il a été convenu ce qui suit :

OBJET ET DUREE DE LA CONVENTION

1- Objet de la Convention

L'article L. 445-1 du CCH fait obligation aux organismes de logements sociaux de signer avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale, la Loi ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018 ayant fixé le calendrier de ces Conventions pour une période de 2019 à 2024.

La convention d'utilité sociale décline notamment les politiques d'investissement sur le patrimoine existant, de développement de l'offre nouvelle, de loyers – surloyers, de gestion sociale et de qualité de service.

La présente convention porte sur 5.693 logements locatifs sociaux et 279 ensembles immobiliers entrant dans le champ de la C.U.S.

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

2- Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans.

Dans le contexte des restructurations du tissu des organismes d'HLM, la loi ELAN prévoit (article 88) la possibilité d'un report d'un an du dépôt de la Convention dans le cas d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs organismes.

Au regard de l'adhésion de la SOMCO au groupe coopératif HABITAT REUNI en 2018, de la transformation de ce groupement en Société de Coordination et de l'élaboration d'un cadre stratégique d'utilité sociale, Monsieur le Préfet du Haut-Rhin a autorisé par courrier du 24 mai 2019, le report d'un an de l'obligation de dépôt de la convention.

Selon les dispositions de l'arrêté du 14 août 2019, les engagements de la convention sont déclinés, par année civile, du 1^{er} janvier de l'année de signature au 31 décembre de l'année précédant l'échéance de la convention.

Par conséquent, la présente convention prend effet au 1^{er} janvier 2020 et porte sur la période des années civiles 2020 à 2025.

A terme, elle pourra être renouvelée pour 6 années.

3- Coexistence de la C.U.S. et des conventions APL

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

Les engagements des conventions APL de nature différente aux engagements en matière de gestion sociale ou auxquels il n'a pas été dérogé demeurent applicables.

Préambule

1. Présentation du Groupe HABITAT REUNI

Le Groupe Habitat Réuni a été créé fin 2011 et comprend actuellement 18 sociétés Hlm ou groupes de sociétés qui gèrent ensemble 140.000 logements sociaux, sur 10 régions métropolitaines.

Les associés d'Habitat Réuni sont des sociétés Hlm indépendantes, historiquement ancrées sur leur territoire, qui ont souhaité se regrouper de façon volontaire et sur la base de valeurs communes, pour :

- Mettre en synergie leurs ressources et leurs savoir-faire,
- Accroître leur performance et leur capacité d'innovation,
- Maintenir leur ancrage local dans le but d'optimiser le service de proximité rendu aux territoires.

La SOMCO est membre d'Habitat Réuni depuis le mois de Juillet 2018.

Les sociétés membres d'Habitat Réuni partagent la même volonté de répondre avec ambition aux objectifs des politiques publiques de l'habitat, de réduire l'empreinte environnementale résultant de leur action quotidienne et de développer des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie et le développement de la biodiversité. En 2018 la somme de leurs investissements s'élève à 600M€.

Depuis sa création, Habitat Réuni organise pour ses membres une mutualisation des moyens en vue d'une meilleure efficacité sociale, économique et financière, et vise à optimiser l'utilisation des moyens financiers des associés. Sa stratégie est définie collectivement par ses associés dans un cadre coopératif.

A partir de 2018, les associés d'Habitat Réuni se sont engagés dans l'élaboration d'un groupement plus structuré qui se rapproche des dispositions de la Loi Elan du 23 novembre 2018 instituant les sociétés de coordination comme groupes d'organismes de logement social.

Cette loi prévoit également, qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, tout bailleur social gérant moins de 12 000 logements locatifs sociaux, doit justifier de son appartenance à un groupe. Sont exemptés de cette obligation les coopératives à dominante accession et les organismes ou groupes étant seuls à posséder leur siège social sur un département.

Dans ce contexte Habitat Réuni a étudié sa transformation en société de coordination et le conseil d'administration d'Habitat Réuni du 23 mai 2019 a confirmé cette option et a décidé de créer une société de coordination Habitat Réuni par transformation de la SAS coopérative existante.

Il y a lieu de noter que si la création de la société de coordination permet de répondre aux exigences de la Loi ELAN en matière de groupe d'organismes, 8 membres seulement sont soumis à l'obligation de regroupement ce qui reflète bien mais qu'elle s'appuie sur une volonté forte des associés de poursuivre et d'amplifier cette coopération au sein d'HABITAT REUNI.

Le Conseil d'administration de la SOMCO a approuvé la transformation d'Habitat Réuni en SAC et a confirmé son adhésion et le maintien de sa participation.

Une assemblée générale extraordinaire du 23 janvier 2020 a adopté la transformation de la SAS coopérative Habitat Réuni en société de coordination.

La société de coordination Habitat Réuni a reçu l'agrément du Ministère de la transition écologique par arrêté en date du 29 juillet 2020.

Orientations et Compétences de la SAC HABITAT REUNI

Les orientations définies pour la SAC sont les suivantes :

- La SAC conserve la forme coopérative qui permet une souplesse et un équilibre entre les associés,
- La SAC définit et met en œuvre un nouveau projet, défini collectivement, qui prolonge et conforte celui défini par la SAS Habitat Réuni,
- La SAC établit une stratégie collective, qui laisse aux associés la possibilité de préciser leur stratégie propre,
- La SAC est un outil de performance qui organise le partage des savoirs faire des associés, réalise des investissements, recherche la circulation des moyens financiers disponibles pour répondre aux besoins des territoires et fait vivre le dispositif de soutenabilité financière, en s'appuyant sur l'expertise de ses membres. Elle optimise également les fonctions supports.

La SAC Habitat Réuni est dotée des compétences obligatoires et facultatives des SAC telles que détaillées dans les clauses types publiées par décret n°2019-911 du 29 août 2019 :

Les compétences obligatoires

- Elaborer le cadre stratégique patrimonial et le cadre stratégique d'utilité sociale commun,
- Définir la politique technique des associés,
- Définir et mettre en œuvre une politique d'achat des biens et services,
- Développer une unité identitaire des associés
- Appeler les cotisations nécessaires à l'accomplissement de ses missions,
- Organiser la mise à disposition des ressources disponibles par voie, notamment, de prêts et d'avances.
- Prendre les mesures nécessaires pour garantir la soutenabilité financière du groupe ainsi que de chacun des organismes qui le constituent,
- Assurer le contrôle de gestion des associés, établir et publier des comptes combinés.

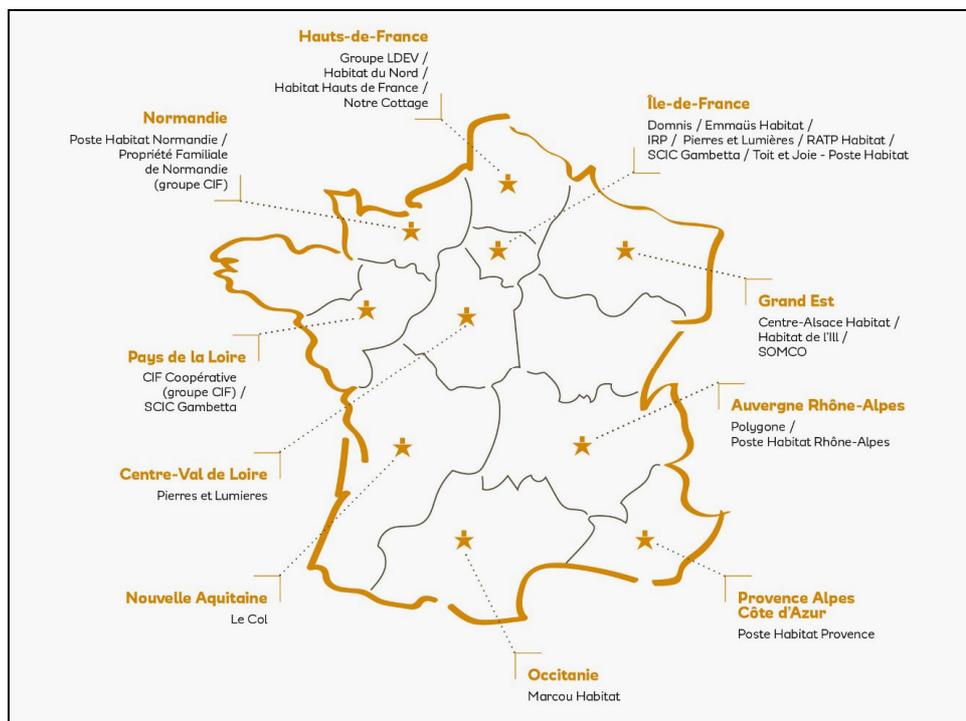
Au titre des compétences facultatives, la SAC Habitat Réuni entend mettre en commun des moyens humains et matériels au profit de ses associés,

Les principes de fonctionnement du groupe.

- Un groupement solidaire d'organismes de divers statuts et origines, conservant leur autonomie juridique et décisionnaire,
- La participation des membres à une société de type coopératif, tête de réseau, impulsant la dynamique de mise en œuvre des initiatives collectives, dans le respect d'une égalité de pouvoir entre associés au sein du conseil,
- La participation minoritaire de groupe dans la gouvernance de ses associés, dans le respect de l'ancrage local de chacun,
- Une stratégie collective et une capacité à prendre des engagements nationaux vis-à-vis des pouvoirs publics,
- L'attention portée aux besoins diversifiés des territoires d'implantation, marchés tendus ou non,
- La mutualisation de savoir-faire et de moyens pour une meilleure efficacité sociale, économique et financière, pour un renforcement des performances individuelles et collectives,
- La capacité à mettre en œuvre une sécurisation financière pour préserver l'autonomie des associés,
- Une organisation efficace qui s'appuie sur les collaborateurs experts des organismes membres, afin d'alléger la structure centrale,
- L'organisation en pôles territoriaux, supports à des actions et à des mutualisations décentralisées.

Implantations et Pôles Territoriaux

Les organismes membres de la SAC HABITAT REUNI sont implantés sur 10 régions métropolitaines autant dans des secteurs urbains et tendus (Ile de France, Bordeaux, Lille, Lyon, Nantes, Strasbourg) que sur des territoires plus détendus.



Les orientations et objectifs d'HABITAT REUNI ont vocation à se décliner localement sur des pôles territoriaux, supports à des actions et à des mutualisations décentralisées.

Dans ce contexte, des démarches ont été engagées entre les trois adhérents alsaciens d'HABITAT REUNI - la SOMCO, HABITAT DE L'ILL et CENTRE ALSACE HABITAT- pour constituer un pôle territorial Alsace Habitat Réuni avec une volonté commune de collaborer au plus près des territoires et des élus locaux.

Une mise en synergie des compétences, une harmonisation des pratiques, un partage des savoir-faire et des expertises respectives ainsi que la mutualisation de leurs moyens devraient permettre de développer et de diversifier ensemble de nouveaux projets d'envergure à l'échelle du territoire alsacien et d'optimiser les services rendus à leurs clients.

C'est ainsi que la SOMCO s'est associée à la création, par HABITAT de l'ILL, d'un Organisme Foncier Solidaire -la SCIC « COOPERATIVE FONCIERE »- par une prise de participation au capital.

Le rôle de portage foncier de l'OFS vise à faire baisser le coût de l'accession sociale et à promouvoir le développement de logements en accession sociale accessibles aux ménages à revenus modestes.

L'implication de la SOMCO dans ce dispositif permet, en cas de besoin ou de demande d'une collectivité, de compléter notre activité par une offre d'accession sociale à la propriété.

De même, dans la perspective d'élaborer des axes de travail commun et une mutualisation des expertises métier, la SOMCO a conclu une convention d'assistance et de prestation avec HABITAT de l'ILL afin de bénéficier d'une expertise juridique pour la passation et l'exécution des marchés de maîtrise d'œuvre, de travaux et de services.

D'autres axes de coopérations et de synergies, sur le plan opérationnel, sont envisagés dans le cadre du Pôle Territorial.

2. Le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale de la SAC HABITAT REUNI

Le projet de la SAC Habitat Réuni repose sur 3 axes opérationnels prioritaires :

- La politique de production et de rénovation du patrimoine,
- L'accompagnement des ménages présentant des fragilités économiques ou sociales.
- La qualité de service aux habitants,

Chaque axe stratégique est mis en œuvre localement par les associés, grâce à des actions ciblées au regard des besoins des territoires.

La société de coordination conduira pour sa part ses propres actions pour faciliter cette mise en œuvre locale et conforter l'efficacité économique des associés.

ORIENTATIONS DU GROUPE SUR LA POLITIQUE PATRIMONIALE

-Objectifs sur la production neuve locative

Les associés d'Habitat Réuni sont pleinement mobilisés répondre aux objectifs des politiques locales de leur territoire et produire des logements abordables qui répondent à des exigences de qualité technique, architecturale et environnementale.

Pour accompagner les associés à atteindre leurs objectifs de production, Habitat Réuni développera la mutualisation des moyens financiers.

- Les engagements de production neuve du groupe portent sur la livraison de 15 452 logements sur la période dont 80% de logements abordables. En province, l'objectif porte sur 8 203 logements dont 95% de PLUS et PLAI.

-Objectifs sur la performance du patrimoine

Pour maintenir l'attractivité, la sécurité et la pérennité de leur patrimoine et pour prévenir et endiguer la précarité énergétique de leurs locataires en agissant sur le volume des charges locatives, les associés mettent en œuvre une stratégie patrimoniale globale fondée sur une politique d'entretien et de maintenance, sur une programmation pluriannuelle de travaux de renouvellement de composants, de réhabilitation et de rénovation thermique.

Conformément à la loi de transition énergétique et à l'engagement énergie climat du groupe visant à réduire son empreinte énergétique et environnementale, les associés privilégient leurs interventions sur le patrimoine classé E, F,G et parfois D.

- Engagement : Habitat Réuni s'engage à réhabiliter 74% de ces logements F et G, soit 4 926 logements, pour les faire passer en classe énergétique A à E.

-Objectifs sur la vente Hlm

- Afin de favoriser l'accès à la propriété par la vente Hlm, Habitat Réuni s'engage, sur la durée de la CUS, à mettre en commercialisation 80% de logements supplémentaires à l'échelle du groupe par rapport à la première CUS.

Par ailleurs, 8 associés d'Habitat Réuni ayant une activité principale de promotion sociale, le groupe incitera au développement de mutualisations locales permettant de répondre à des attentes en matière d'accès sociale sur les territoires.

Habitat Réuni s'engage à livrer 3650 logements en accession sociale et à produire 1080 logements en bail réel solidaire, dans le cadre d'organismes de foncier solidaire.

ORIENTATIONS DU GROUPE SUR LA GESTION SOCIALE

En matière d'attributions aux publics prioritaires, les associés d'Habitat Réuni s'attachent à répondre à leurs objectifs de loger les publics prioritaires tout en veillant à préserver les équilibres de peuplement, la qualité de vie sur leurs résidences et la mixité sociale sur les quartiers.

L'engagement d'Habitat Réuni est de répondre, sur tous les territoires, aux obligations réglementaires sur l'accueil des publics prioritaires.

Les associés s'engagent à adapter leur politique d'attribution, pour tendre vers l'atteinte du taux de 25% des attributions au public du premier quartile de pauvreté hors QPV.

Les associés s'engagent à attribuer 25% des logements, quel que soit le réservataire concerné, aux dossiers DALO ou, à défaut, aux ménages prioritaires tels qu'ils ont été redéfinis par la loi Egalité et Citoyenneté.

Dans le domaine de la gestion sociale, au vu de la dégradation très sensible des situations sociales des locataires en place et des nouveaux entrants constatée sur tous les territoires, tendus ou non, le groupe compte développer les partenariats avec des opérateurs associatifs nationaux pour conforter l'action des associés sur leur territoire.

Habitat Réuni compte augmenter, par rapport à 2018, de 87% le nombre de logements à vocation d'hébergement et augmenter de 62% le nombre de baux glissants, de baux associatifs et de droits de réservation pour des associations.

ORIENTATIONS SUR LA QUALITE DE SERVICE RENDUE AUX OCCUPANTS

Les associés d'Habitat Réuni sont engagés dans une démarche d'amélioration continue de la qualité de service aux occupants : amélioration de l'accueil, déploiement de centres de relation clients, utilisation des outils numériques pour développer la communication et les échanges avec les habitants, optimisation des procédures de réponses aux réclamations, déploiement de nouveaux services conçus pour répondre à la diversité des besoins des habitants,

- ➔ L'objectif de maintenir et conforter le niveau de qualité de service à l'échelle du groupe se traduit par un engagement sur un taux moyen de locataires satisfaits ou très satisfaits de leur bailleur de 84%, soit 81% en IDF et 87% en province.

Le groupe s'engage également à :

- Conforter la présence de personnel de proximité sur le terrain
- Agir sur l'isolement, le vieillissement et le handicap
- Augmenter, à l'échelle du groupe, de 88% le nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite

- ➔ Engagement sur la performance de la gestion des logements

Afin d'assurer leur mission sociale au meilleur coût, les associés font évoluer leurs organisations et leur process internes et développent l'usage d'outils numériques sources de gains de productivité et d'augmentation du service rendu.

Améliorer la qualité du patrimoine, rationaliser les charges locatives, lutter contre la vacance et les impayés, restructurer la dette, mobiliser les outils financiers de la caisse des dépôts, concilier développement de l'offre et rationalisation de l'implantation géographique... sont autant de stratégies internes qui contribuent à renforcer la performance de la gestion des logements.

Habitat Réuni poursuivra et développera les mutualisations pour répondre aux engagements des associés et conforter leur efficacité économique : mutualisation des achats et commandes par des groupements d'achats à l'échelle nationale ou des pôles territoriaux, mutualisation des outils numériques au service de la qualité de service et des moyens humains, réseaux coopératifs...

- ➔ Engagement : une évolution du coût de gestion moyen du groupe inférieure à l'inflation sur la période : La médiane du coût de gestion du groupe diminuera quant à elle de 7% par rapport à 2018 passant de 1090€ à 1012€ en 2024.

➔ [Annexe 2.4 : Cadre Stratégique d'Utilité Sociale de la SAC HABITAT REUNI](#)

➔ [Annexe 2.5 : PV du Conseil d'administration de la SAC HABITAT REUNI du 10/09/202](#)

3. Présentation de la SOMCO

La Société Mulhousienne des Cités Ouvrières est la plus ancienne société d'HLM de France, fondée en 1853 à l'initiative des industriels locaux. Son histoire commence avec la construction d'une première cité de 200 logements et son activité portera sur la construction de 1240 maisons individuelles destinées à l'accession à la propriété des familles d'ouvriers.

La SOMCO va se développer sous sa forme actuelle sous l'impulsion du Comité du Logement de la Société Industrielle de Mulhouse - constitué en 1948- qui va s'impliquer dans la promotion du logement social à MULHOUSE.

Historiquement, les liens avec le CIL du Rhin -collecteur du 1% Logement- ont, jusqu'aux réformes successives du 1% Logement, fortement déterminé sa vocation à répondre prioritairement aux besoins en logement des salariés des entreprises.

Progressivement, la SOMCO a développé un parc immobilier de logements locatifs sociaux qui va s'étendre essentiellement sur la périphérie mulhousienne et sur le sud du département du Haut Rhin.

A partir de 2010 et son implantation sur le territoire du Bas-Rhin, la compétence de la SOMCO est régionale et couvre l'ensemble du territoire Alsacien.

Société Anonyme d'HLM, elle est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE sous le numéro 945 753 531.

Son siège social et administratif est établi : 20, Porte du Miroir 68100 MULHOUSE

Actionnariat et Gouvernance

L'actionnariat de référence de la SOMCO qui détient la majorité du capital est constitué par un pacte d'actionnaires entre l'Association APHEE et la Ville de MULHOUSE.

L'Association APHEE est composée par des élus locaux et des représentants du monde économique, CCI, CPME.

Le Conseil d'administration comprend douze administrateurs représentants de l'actionnariat de référence, dont deux représentants de la Ville de MULHOUSE.

Au titre de la catégorie 2 des collectivités locales siègent la Communauté d'Agglomération M2A et le Département du Haut Rhin.

Trois administrateurs sont élus en qualité de représentants des locataires.

La société est présidée par M. Bertrand SUCHET

M. André GIRONA assure la direction générale de la société depuis septembre 2011.

→ [Annexe 2.1 : composition de l'actionnariat et du conseil d'administration au 1^{er} janvier 2020](#)

Les effectifs et l'organisation générale de la société

Les effectifs de la société s'établissent à 61 personnes au 1er janvier 2020, répartis comme suit :

- Siège social MULHOUSE : 43 personnes
- Agence de STRASBOURG : 3 personnes
- Personnel d'immeubles : 15 personnes

Le patrimoine Haut-Rhinois est géré depuis le siège social à MULHOUSE.

L'agence de STRASBOURG, située 6 Rue Staedel à STRASBOURG –MEINAU, gère le patrimoine implanté sur le département du Bas-Rhin.

Un projet de construction d'un programme d'une quinzaine de logements a été élaboré à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN comprenant de nouveaux locaux pour accueillir dans les prochaines années les services de l'Agence de la SOMCO.

Partie 1 : LA POLITIQUE PATRIMONIALE de la SOMCO

I- PRESENTATION du PATRIMOINE de la SOMCO

Le patrimoine locatif de la SOMCO :

Au 31 décembre 2019, la SOMCO gère un patrimoine total de 5693 équivalents logements implantés sur 40 communes du territoire alsacien, soit sur 33 communes du Haut Rhin et 7 communes du Bas Rhin.

Le patrimoine de la SOMCO se décompose comme suit :

- 5623 logements familiaux,
- 70 équivalents logements en foyer (personnes âgées ou travailleurs handicapés) répartis sur 3 résidences,

La SOMCO est fortement présente sur sa zone d'implantation historique de Mulhouse et de sa Périphérie : en effet, le parc immobilier mulhousien (1748 logements) représente 30 % du patrimoine locatif de la société. Il s'est fortement développé au cours des 25 dernières années sur le territoire de la grande agglomération mulhousienne notamment par une forte croissance externe et l'acquisition ou la reprise de parc immobiliers (SNCF, Mines de Potasse, SIPMEA, parcs locatifs privés...) associés à d'importants travaux de réhabilitation en sites occupés.

Actuellement, 78 % du parc de la SOMCO est localisé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A).

A partir de 2010, avec l'acquisition d'un parc immobilier privé de la SIPMEA (764 logements sur les deux départements), la SOMCO s'est implantée dans le département du Bas Rhin, principalement dans l'agglomération strasbourgeoise. Cette présence sur le périmètre de l'Euro Métropole de STRASBOURG (EMS) a été confortée en 2011 et 2012 avec l'acquisition de 400 logements auprès de CUS HABITAT de sorte que l'offre de logement représente, aujourd'hui, 724 logements, soit 13% du parc. Ce patrimoine a bénéficié d'une importante remise à niveau.

Compte tenu de son implantation géographique du parc, la SOMCO exerce principalement son activité sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Mulhouse (M2A) et, dans une moindre mesure, sur le périmètre de l'Euro métropole de Strasbourg (EMS).

Ces deux principaux secteurs d'intervention de la SOMCO présentent des caractéristiques très différentes avec un contexte socio-économique à Mulhouse beaucoup plus difficile que celui de Strasbourg. Situations opposées également concernant le marché local de l'immobilier, avec un marché mulhousien détendu et un taux de vacance important (16%) alors que le territoire de l'EMS connaît une forte tension avec un taux de vacance quasi-inexistant (1,7%).

Implantation sur les territoires des collectivités :

Territoires EPCI	QPV	Hors QPV	Total
Mulhouse Agglo (M2A)	1074	3363	4437
Agglo 3F -St Louis (A3F)	-	296	296
C.Agglo.Colmar (CAC)	-	70	70
Département 68	-	114	114
Total Département Haut Rhin	1074	3843	4917
Eurométropole Strasbourg	368	356	724
Département 67	-	52	52
Total Département Bas Rhin	368	408	776
Total Patrimoine SOMCO	1442	4251	5693

S'agissant des autres collectivités associées selon les dispositions de l'article L.445-1 du CCH, le patrimoine immobilier implanté sur leurs secteurs est beaucoup moins significatif et très diffus sur les territoires des deux Départements.

Caractéristiques du parc locatif :

Le parc de logements de la SOMCO se caractérise par différentes spécificités qui sont à prendre en compte dans l'état des lieux actuel et dans les perspectives :

- 1442 logements (soit 25 % du parc) sont situés dans des Quartiers Prioritaires de la Ville Dont 1074 logements en QPV sur la M2A (24%), principalement à Mulhouse, et 368 logements en QPV sur l'EMS (51%)
De fait, la part de logements de la SOMCO situés en QPV est inférieure à celle relevée sur les différents secteurs.
- Le patrimoine compte 862 logements individuels, soit 15% de son parc, part supérieure aux moyennes de 6 à 7% des départements alsaciens.
- Une part significative de logements, soit 16% du parc, situés, de façon diffuse, dans des copropriétés : liés, en qualité de copropriétaire, aux décisions des assemblées, notre marge de manœuvre dans la gestion de ce parc locatif se trouve réduite.
- Un patrimoine relativement récent d'un âge moyen de 40 ans.

Il y a lieu de rappeler que la croissance de la société des 10/12 dernières années s'est faite par croissance externe et acquisition de patrimoine occupé, privé et non conventionné : soit plus de 900 logements (SIPMEA, CAIRPSA, SCI familiale...). De fait, nous ne maîtrisons l'occupation de ce patrimoine et son caractère social que progressivement, au fur et à mesure des nouvelles attributions.

C'est ainsi, par exemple, que le patrimoine acquis auprès de la SIPMEA ne compte que 30 % de bénéficiaires de l'APL (Annexe 7) ou encore que les occupants du patrimoine acquis auprès des Mines de Potasse (324 logements), ayants-droits du régime minier ne sont pas éligibles à l'APL (le loyer étant pris en charge par l'ANGDM).

Sur le périmètre de l'agglomération de STRASBOURG, le parc de la SOMCO compte 28 % de logements en PLS (208 logements) contre 7% pour le parc social de l'EMS. Cette situation résulte, suite aux acquisitions, d'un conventionnement (soit PLAI, PLUS ou PLS) accordé, sur la base d'une enquête d'occupation, selon les ressources des ménages occupants, même si pour le PLS, nous avons volontairement maintenu un niveau de loyer PLUS.

Répartition selon financements et QPV :

Financement	QPV	Hors QPV	Total
PLUS /PLA	1319	3700	5019
PLAI	16	176	192
PLS	100	180	280
PLI /Non Convent.	7	195	202
	1442	4251	5693

➔ [Liste du patrimoine locatif en Annexe 3.1](#)

II- QUALIFICATION de l'ETAT du SERVICE RENDU

L'article L.445-1 du CCH prévoit que la Convention d'Utilité Sociale comprend un état du service rendu dans les immeubles ou les ensembles immobiliers.

L'appréciation de l'état du service rendu prend notamment en compte la qualité de la construction et des prestations techniques, la localisation et l'environnement de l'ensemble immobilier.

La qualification de l'état de service rendu du patrimoine de la SOMCO repose sur les critères d'évaluation suivants :

- à l'échelle du quartier selon sa localisation géographique, son environnement et son image, l'absence ou non de nuisances, accessibilité, proximité de services publics ou commerces
- à l'échelle de l'ensemble immobilier et de la résidence : qualité technique de la construction, conception générale du bâti, réhabilité ou amélioré, état des parties communes et des équipements communs, des espaces extérieurs, stationnements...
- à l'échelle des logements : conception, qualité et confort des logements, l'état et performance des équipements, isolation phonique, thermique et performance énergétique, niveau des loyers et charges.

Méthodologie : le diagnostic a été réalisé par le personnel de terrain de la SOMCO avec un questionnaire permettant d'évaluer les différents programmes, par une notation (de 1 à 5 points - 5 étant la note maximale) du produit (immeuble) et de la qualité urbaine (quartier).

La moyenne de l'ensemble des critères sur le logement, l'immeuble et le quartier permet de dégager une note globale qui mesure l'attractivité de chaque ensemble immobilier et le service dont bénéficient les locataires occupants.

Cette cotation est complétée par des indicateurs de gestion (vacance, taux de rotation...) et par le Diagnostic de Performance Energétique (moyen par ensemble immobilier).

NB : Le Plan Stratégique de Patrimoine actualisé en 2019 expose, dans le détail, la méthodologie.

De cette qualification découlent les choix en matière d'interventions techniques, d'investissements financiers et de gestion locative visant à maintenir et à développer la qualité du patrimoine et son attractivité, et à consolider la qualité de service aux locataires.

➔ [Qualification de l'état du service rendu du patrimoine locatif en Annexe 3.2](#)

Synthèse de l'évaluation du patrimoine et du service rendu

L'évaluation du patrimoine et du service rendu fait apparaître les différentes classifications et leurs évolutions. La notation des immeubles et quartiers lors de l'actualisation du PSP en 2019 montre une note globale de 3,72 en progression par rapport à 3,67 en 2015 et 3,49 en 2010.

- La majorité du patrimoine (81%) est constituée de résidences de bonne ou très bonne qualité bénéficiant d'une localisation plutôt attractive : La part de logements en position favorable, dans ce segment de classification « A Maintenir » a augmenté pour passer de 4189 logements en 2015 (75% du parc) à 4598 logements (81% du parc).

Même si ce parc bénéficie globalement d'un niveau de qualité satisfaisant, une partie des immeubles nécessitera néanmoins, à terme, des besoins en entretien, en rénovation ou en amélioration thermique afin de pouvoir rester attractif et répondre aux exigences de la clientèle.

Sur ce segment de patrimoine, le plus important quantitativement, 73% des investissements inscrits au Plan Stratégique de Patrimoine, soit 21 546 K€ sont prévus pour les bâtiments dont la mise en service date de plus de 20 ans (2150 logements). Sur la durée de la CUS, les investissements représentent 17 453 K€.

- la part de patrimoine classée comme « difficile » (614 logements) représente 11 % du parc, essentiellement situé en Quartier Prioritaire de la Ville ou ex-ZUS. Parmi ces ensembles immobiliers les plus mal notés, les réflexions et orientations stratégiques engagées quant à leur avenir et sur le plan de l'environnement urbain, ont conduit à retenir et à engager l'option de démolition des immeubles « Hêtre » et « Merisier » à ILLZACH et à programmer la réhabilitation du « Chêne ».

Par ailleurs, à STRASBOURG, la réhabilitation entretemps achevée de 116 logements, Rue Képler conduira à requalifier et à revaloriser cet ensemble immobilier. Au total, les investissements prévus sur ces quartiers représentent 2.822 K€ sur la période jusqu'à 2025.

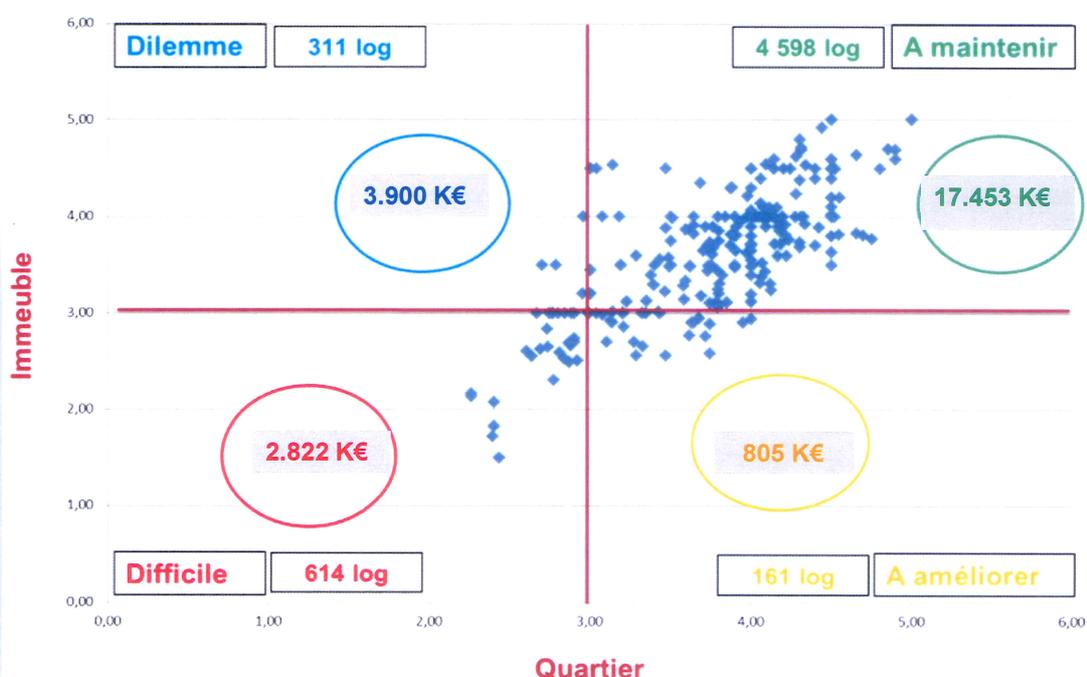
-le patrimoine classé en « Dilemme » soit 311 logements, se caractérise par une bonne qualité de produit et conception, ayant dans plusieurs cas bénéficié d'une réhabilitation récente, mais desservi par une localisation ou un environnement défavorable, notamment en termes d'image. Par exemple, l'immeuble de la Passerelle (30 logements) à MULHOUSE a été réhabilité en 2016, mais la situation du quartier reste mal notée.

Ce segment de patrimoine, qui se situe à 90% sur des Quartiers prioritaires de la Ville (Mulhouse et Illzach), présente donc des enjeux d'amélioration de la qualité et de l'attractivité urbaine et mérite, à ce titre, des efforts conséquents afin d'éviter une dégradation du service rendu et une désaffection irrémédiable qui les classerait en catégorie « difficiles ».

Des interventions lourdes sont programmées notamment sur le Quartier Tulipes-Dahlias à ILLZACH (programmation ANRU 2020-2022 pour 110 logements) ou à MULHOUSE (86 logements Rue Thierstein et 56 logements Avenue Briand).

- le segment de patrimoine « à améliorer », soit 161 logements (2,8% du parc) a été réduit de près de moitié par rapport à 2015 (309 logements, 5,5% du parc) compte tenu des efforts prioritaires de rénovation et d'amélioration inscrits dans les prévisions du PSP 2015. Ces efforts se poursuivront à hauteur de 805 K€ sur la période 2020-2025 afin de redonner une attractivité à ces immeubles.

Synthèse des investissements en réhabilitations sur la période 2020- 2025



III- ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE PATRIMONIALE

A. DEVELOPPEMENT de l'OFFRE NOUVELLE

Les orientations patrimoniales de la SOMCO, validées par le Conseil d'Administration de la société, visent à concilier le maintien d'un développement de l'offre de logements, en phase avec les besoins des territoires d'intervention :

Sur la base d'une analyse de la demande de logement sur les différents territoires d'implantation, la pression de la demande conjuguée au parc de logements sociaux existants sur les bassins d'habitat a permis, dans le cadre du PSP, de déterminer la tension du marché et le potentiel de besoins à satisfaire sur les marchés locaux.

Il en résulte des projections de développement de l'offre de logements

- l'agglomération de STRASBOURG représente un marché porteur en Alsace et justifie des efforts de production de logements sociaux, de façon raisonnée compte tenu des prix du foncier et d'une forte concurrence des opérateurs. La production annuelle moyenne représente de 20 à 30 logements.
- Sur les territoires de l'Agglomération Mulhousienne (à l'échelle de la M2A) et de l'Agglomération des 3 Frontières, bassins historiques d'implantation de la SOMCO, les besoins portés par les collectivités présentent, malgré une détente des marchés, un potentiel de développement qui peut être évalué à un rythme de production moyen de 30 à 40 logements par an.
- Une partie du Département du Bas-Rhin, avec un potentiel de demande sur certaines zones, de même que le Département du Haut-Rhin, avec un marché très détendu, ne présentent de perspectives de développement que sur des besoins et des zones ciblées.
- Qualitativement, dans un souci de mixité sociale et d'équilibre de peuplement, la SOMCO s'attache à produire, autant que possible, des opérations à financements mixtes PLUS /PLAI, dans une proportion de l'ordre de 30% de PLAI dans le Haut-Rhin et de 25% sur le territoire de l'EMS (en raison des contraintes en zone ANRU).

➔ **Objectifs** : Sur la base de cette analyse, compte tenu de nos ressources internes et des capacités financières mobilisées dans le prévisionnel, mais aussi des efforts importants à consacrer à la réhabilitation et à l'amélioration du parc existant, les perspectives de production d'offre nouvelle de logements locatifs représentent **en moyenne 55 logements par an** sur la période de la CUS.

L'investissement en production neuve représente de 54 Millions €, dont 20% sur fonds propres (10,8 M€) sur la période de la CUS.

Sous réserve de la stabilité du niveau actuel de prélèvements, des conditions et contraintes pesant sur les acteurs du logement social, ainsi que de taux modérés du Livret A, le budget prévisionnel serait en capacité de soutenir un objectif jusqu'à 80 logements par an afin de répondre, si nécessaire, à tous les besoins supplémentaires exprimés sur les territoires.

B. INTERVENTIONS ET AMELIORATION DU PARC EXISTANT

Sur la base de l'évaluation du service rendu et en fonction des besoins sur les différents segments du patrimoine, les prévisions d'investissement en termes d'amélioration, de réhabilitation ou de rénovation sur la période 2020-2025 sont chiffrées à 24.980 K€.

La priorité portera sur les programmes construits depuis plus de 25 ans qui n'ont pas encore fait l'objet d'une réhabilitation. (Indicateur PP3) : dans le Haut-Rhin, 863 logements (17,8% du patrimoine) sont concernés et bénéficieront d'une réhabilitation dans les 6 ans.

FOCUS SUR LA TRANSITION ENERGETIQUE

L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, du confort des logements ainsi que la réduction des charges constitue un axe prioritaire de la stratégie patrimoniale.

Evolution de la Cartographie énergétique du parc

Le diagnostic du patrimoine de la SOMCO affiche, globalement, un classement énergétique plutôt défavorable. Cette situation, qui s'explique en partie par des facteurs historiques liés à la forte croissance externe par acquisitions, présente en effet quelques particularités :

- Une part importante de logements dotés de chauffage électrique : 1012 logements, soit 18% du parc (contre 12% en moyenne régionale). Parmi ces logements, 752 sont classés avec une étiquette E, F ou G.
- Un nombre élevé de logements situés dans des copropriétés (16 % du parc) dans lesquelles nous ne maîtrisons pas les décisions de travaux d'amélioration prises par les copropriétaires en Assemblée Générale. En copropriété, 309 logements sont classés avec une étiquette E, F ou G.
- Une proportion importante de logements individuels (15% du parc) avec une étiquette énergétique plutôt défavorable, car moins compacts et dotés d'une moins bonne efficacité énergétique

De fait, en 2012, 43,5% du patrimoine de la SOMCO était classé en catégories EFG.

NB : les Diagnostics de Performance Energétiques ont été réalisés sur la totalité du parc (99,6%)

Les réhabilitations et efforts consentis sur l'amélioration thermique et énergétique ont permis de réduire sensiblement le parc énergivore : le patrimoine classé en EFG est passé de 43.5% à 36.7%, soit 6,8 points de baisse (-16%).

A fin 2019, la SOMCO compte 2053 logements classés en EFG, dont 501 en F ou G.

Au cours des trois dernières années, 49 logements en F ou G ont bénéficié d'une amélioration thermique permettant d'afficher une étiquette énergétique plus favorable.

Parallèlement, le patrimoine classé en ABC est passé de 16.4% à 25.4%

-Depuis 2011, les réhabilitations du patrimoine existant (soit 17 opérations) ont porté sur 848 logements, hors les réhabilitations d'immeubles effectuées, dans le cadre d'acquisitions-amélioration (720 logements), sur les patrimoines acquis en 2010/2011 auprès de la SIPMEA et CUS HABITAT.

A cet égard, certaines opérations ont démontré les limites du classement DPE et de la portée de travaux énergétiques ambitieux : par exemple, la réhabilitation lourde sur le plan énergétique du Quartier de la Rotonde à RIXHEIM (soit 17 immeubles / 320 logements) n'ont pas permis de faire évoluer significativement le nouveau classement DPE après travaux, malgré une évolution significative du confort des occupants, y compris de confort d'été, et des économies de charges.

Il convient donc de prendre en compte ces réserves dans nos objectifs de réduction du parc énergivore, tout comme la réforme, à brève échéance, des méthodes et contenus du Diagnostic de Performance Energétique.

-Par ailleurs, dans le cadre du programme national de récupération des CEE (Certificats d'Economie d'Energie), des campagnes d'isolation ont été menées par la SOMCO entre 2017 et 2019 : ces opérations ont porté sur l'isolation des conduites d'eau chaude (2190 logements), sur l'isolation des combles perdus (1600 logements dont 600 classés en EFG) ainsi que l'isolation des sous-faces de rez-de-chaussée.

L'impact énergétique des ces programmes de travaux n'a pas encore été mesuré et ne sera pris en compte dans la cartographie énergétique du patrimoine que lors d'un renouvellement des DPE.

Plan d'actions sur la transition énergétique 2020-2025 :

Dans les opérations visant à l'amélioration du patrimoine existant, les prévisions de réhabilitation thermique et énergétique tiennent une place prépondérante et constituent un axe prioritaire de politique de transition énergétique.

Sur les 2053 logements classés en EFG à fin 2019, plus de la moitié (1078 logements) qui ne sont ni en copropriété, ni dotés de chauffage électrique, auront bénéficié, à l'horizon 2025, d'une réhabilitation avec changement d'étiquette énergétique.

En 2025 la répartition entre les différentes étiquettes aura fortement évolué :

Evolution Cartographie Energétique DPE 2020-2025							
	A	B	C	D	E	F	G
2019 en Nbre	0	105	1 335	2 122	1 552	440	61
2019 en %	0%	1.9%	23.8%	37.8%	27.6%	7.8%	1.1%
2025 en Nbre	0	436	1 740	2 592	748	282	43
2025 en %	0%	7.5%	29.8%	44.4%	12.8%	4.8%	0.7%
Var. en Nbre	0	331	405	470	-804	-158	-18
Var en %	0%	+315.2%	+30.3%	+22.1%	-51.8%	-35.9%	-29.5%

Le nombre de logements en classe EFG devrait être réduit de moitié en passant de 36% (2053 logements) à 18.3% (1073 logements).

Sur la même période, 170 logements sortiront du classement F ou G.

Dans le cadre des objectifs de son Plan Climat, l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG fixe comme critère pour les réhabilitations du parc locatif social situé sur son territoire un niveau minimum « BBC rénovation ».

Ayant été acquis récemment (2010-2011), le patrimoine de la SOMCO sur l'EMS a, pour l'essentiel, fait l'objet de remises à niveau importantes en termes de réhabilitation.

Sur la période de la CUS, le parc de la SOMCO ne sera donc plus concerné par des travaux d'amélioration thermique, à l'exception des lots en copropriété à l'échelle des syndics.

Par contre, des travaux sont programmés dans le cadre du NPRNU (Rue Schach- Neuhof) et d'autres interventions en rénovation qui porteront, au total, sur 247 logements entre 2020 et 2025.

Amélioration des logements en copropriété :

-En parallèle de ces efforts de réhabilitation et de rénovation thermique, des moyens spécifiques sont programmés en faveur de travaux d'amélioration et plus particulièrement des travaux de réhabilitation thermique pour les logements situés en copropriété.

Dans la perspective de promouvoir et de soutenir des projets de travaux lors des assemblées générales des copropriétés, nous avons prévu un budget prévisionnel de 408 K€ par an, soit un investissement de 2.408 K€ sur 6 ans visant à permettre l'amélioration thermique de 309 logements, actuellement classés avec un DPE en E, F ou G.

Adaptation des logements et accessibilité :

-Afin de prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite ou handicapée et répondre aux attentes des publics âgés, la politique de la SOMCO est d'étudier toutes les demandes d'adaptation du logement formulées par les locataires.

En 6 ans, la quasi-totalité (95 %) des demandes ont eu une suite favorable soit 30 logements traités, les seules exceptions portant sur des situations conduisant à envisager des solutions de relogement, par exemple des cas où le logement s'avère inadapté au vieillissement ou au handicap (par exemple, sous-occupation, ou situation à l'étage...)

Afin de répondre aux besoins d'adaptation des logements, un budget de travaux d'adaptation dans les logements est prévu à hauteur de 55 K€ / an, soit 3.300 K€ sur 6 ans.

-En ce qui concerne l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite, soit l'aménagement des immeubles afin de permettre la circulation et l'accès dans les parties communes jusqu'au logement, la possibilité d'aménager l'accessibilité aux PMR sur le parc existant est à examiner dans le cadre des opérations de rénovation d'immeubles.

Dans ce cadre de ces chantiers de réhabilitation, un budget pour la prise en charge de travaux d'aménagement de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et handicaps est programmé à hauteur de 40 K€ / an, soit 240 K€ sur 6 ans.

Réserves : les possibilités de rendre les immeubles accessibles sur le parc existant risquent d'être limitées compte tenu des contraintes techniques liées à la conception, à la configuration ou à la situation des immeubles anciens.

L'atteinte des objectifs (Indicateur PP3) est, en grande partie, liée à la production de nouveaux logements permettant d'intégrer complètement l'accessibilité aux PMR ou aux personnes handicapées.

Plan d'actions de réduction de la vacance :

Sur la base de l'évaluation du patrimoine et du service rendu, le suivi de l'évolution des indicateurs de gestion, notamment le niveau de vacance commerciale et de rotation, permet d'identifier les immeubles ou quartiers en perte d'attractivité.

Dans ce cas, une stratégie active d'intervention ciblée sur les immeubles concernés est mise en oeuvre afin d'enrayer la désaffection des locataires ou des demandeurs : un plan d'action concerté est engagé sur la rénovation des parties communes, parkings, sur les équipements et dans les logements, accompagné, si nécessaire, de baisses de loyers.

De tels plans d'actions ont été menés et réussis sur 2 ensembles immobiliers à MULHOUSE (Flammarion et Clos de Capucines-Rue Neppert) et actuellement en cours à SAUSHEIM, (Cité Zeisser).

Les enjeux de maintien de l'attractivité du parc –particulièrement ceux situés dans des environnements peu favorables- ainsi que les enjeux de réduction de la vacance justifient que des moyens soient affectés à ces opérations à hauteur de 100 K€/ an.

C. DEMOLITIONS

Au cours de la dernière Convention d'Utilité Sociale, conformément au PSP de 2010 qui mentionnait la nécessité d'une étude sur l'avenir de cet ensemble, une opération de démolition de 108 logements, Rue de Lorraine à RIEDISHEIM a été réalisée en 2015.

La reconstruction sur site de 60 logements est en voie d'achèvement.

Par ailleurs, la démolition du bâtiment « Y » -155 logements à STRASBOURG dans le Quartier Neuhoef- est une opération intégrée dans l'acquisition globale du patrimoine CUS Habitat. S'agissant d'un immeuble voué à démolition, il a été transféré à la SOMCO en Mars 2014 qui s'engageait à assurer la démolition et l'opération de renouvellement urbain du quartier.

En l'état actuel, sur la base des quartiers identifiés dans la classification « difficile » du patrimoine, l'option d'une démolition des immeubles « Hêtre » et « Merisier » à ILLZACH (soit 105 logements) a été retenue à l'issue d'une réflexion menée avec la Ville, prenant en compte les problématiques sociales et les enjeux urbains.

A l'issue du plan de relogement en cours, la démolition devrait intervenir début 2021 pour un coût prévisionnel chiffré à 1.100 K€

Sur la période de la Convention 2020-2025, l'actualisation du PSP n'a pas permis, à ce jour, d'identifier un programme immobilier pour lequel une décision de démolition pourrait être envisagée dans les années à venir et inscrite en tant que telle comme un projet dans la CUS.

De même, aucun projet de démolition concernant la SOMCO n'a été inscrit dans le cadre du nouveau PNRU.

D. LE PLAN DE VENTE DE LOGEMENTS

Le programme de mise en vente inscrit dans la CUS de 2011, portant sur plus de 90 logements, a été freiné, d'une part du fait des exigences de performance énergétique et d'autre part, des réticences des Communes à des ventes et à de nouvelles commercialisations en contradiction avec leurs obligations fixées par la Loi SRU.

Dans ce contexte, 12 ventes ont été réalisées pendant la période de la précédente CUS et une seule vente entre 2017 et 2019 compte tenu des modifications des conditions de cession et de la procédure de vente des logements HLM.

La Loi du 23/11/2018 a institué un plan de mise en vente des logements locatifs qui devient un élément important de la politique patrimoniale de l'organisme et une composante de la Convention d'Utilité Sociale qui vaut autorisation de vente, pour la durée de la convention, des logements mentionnés au plan de vente

L'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine a permis de définir un potentiel de l'ordre de 200 logements qu'il y a lieu de destiner à la vente, assortis des budgets de soutien chiffrés à 105 K€ par an afin d'assurer les nécessaires travaux de mise en conformité énergétique ou autres travaux préalables à la vente.

Les évolutions en matière de ventes de logements HLM et les mesures incitatives à la cession de logements ont conduit la SOMCO à reconsidérer sa politique de vente de logements.

Le plan de vente proposé comprend un potentiel de logements destinés à la vente et a été établi selon les principes suivants :

- Il reprend les programmes pour lesquels la commercialisation avait déjà été engagée au cours –ou avant- la CUS précédente, soit 79 logements, portant essentiellement sur des maisons individuelles.
- 65% des logements inscrits dans le plan de vente se situent, de façon diffuse, dans des copropriétés existantes, qui ne connaissent pas de difficultés particulières de fonctionnement. Ce choix de copropriétés avec une forte mixité de logements privés/ logements sociaux permet d'éviter la création de copropriétés nouvelles composées uniquement de logements sociaux et les risques de fragilité et de dégradation à terme.
- Géographiquement, les logements destinés à la vente se situent dans leur grande majorité (95%) sur le territoire de la M2A, lié à la forte implantation du parc de la SOMCO et de son ancienneté.
- Aucune commercialisation n'est envisagée sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg dans le mesure où le parc locatif a été acquis il y a 10 ans seulement et a fait, au cours des dernières années, l'objet d'importantes réhabilitations.
La seule exception envisagée –hors plan de vente- porte sur les locaux actuels de l'Agence SOMCO de Strasbourg qui seront cédés après la construction de la nouvelle Agence à Illkirch-Graffenstaden.

Réserves au plan de vente :

- Deux programmes ont été commercialisés de longue date et ont fait l'objet de ventes à Bollwiller (9 logements restants) et à Rixheim (3 logements restants) : compte tenu de la carence en logements sociaux de ces communes, les ventes ont été interrompues.
Au vu de l'évolution de leur situation, il est proposé à ces Communes de reprendre la commercialisation de ces programmes de façon différée au cours de la période de la Convention.
- Au terme des travaux d'amélioration thermiques qui ont été effectués sur des logements prévus à la vente, il subsiste –à ce jour- 12 logements en DPE de classe F ou G dont les travaux de mise en conformité énergétique sont en cours ou programmés.
A défaut de pouvoir être inscrits, en l'état, au plan de mise en vente de la CUS, leur commercialisation sera différée et les cessions seront soumises, individuellement, à demande d'autorisation de vente.

Mise en œuvre de la commercialisation :

- Dans l'esprit de favoriser le parcours résidentiel des locataires et de promouvoir l'accèsion à la propriété, la vente des logements vise prioritairement les occupants des logements. A cet effet, une information sera diffusée aux locataires des logements concernés.
- Le plan de vente comprend, en l'état actuel 30 logements vacants, dont la mise en vente s'effectuera selon les modalités et conditions de publicité prévues au décret du 15/11/2019.
- Sur le plan organisationnel, la commercialisation et les ventes seront conduites en collaboration avec un agent immobilier.

Les Engagements de commercialisation et de vente :

- Le plan de vente prévoit une commercialisation de 117 logements échelonnée sur les 3 premières années de la CUS et de la totalité des logements inscrits au plan (206 logements) à l'horizon 2025. (*Indicateur PP4*)
- ➔ Sur la durée totale de la CUS, le plan de commercialisation de logements est en hausse de 250 % par rapport à la CUS précédente. Cet effort de commercialisation est supérieur à celui affiché par la CUS HABITAT REUNI de 80% en province.
- Les prévisions de ventes effectives de logements portent sur 10 logements vendus d'ici fin 2022 et de 25 logements à fin 2025. Les ventes sont destinées, pour l'essentiel, aux occupants et locataires du parc social : toutefois, compte tenu du nombre de logements vacants destinés à la vente (soit 31 logements actuellement) et de la procédure de publicité et des ordres de priorité définis par la règlementation, il est probable qu'une part significative des offres d'achat soit formulée par des personnes physiques autres que des locataires du parc social. C'est pourquoi, il apparaît réaliste de considérer que 70 à 80 % des ventes soient réalisées au bénéfice de locataires HLM.

Par contre, nous ne prévoyons pas de vente au bénéfice de personnes morales ou d'une société de vente HLM.

En appui à la politique de vente, il est prévu de mobiliser un budget annuel de 105K€, soit 630K€ sur la durée de la CUS, en travaux de mise en conformité, d'amélioration énergétique, si nécessaire de contrôle des normes et de rénovation afin de faciliter les ventes.

- ➔ [Annexe 3.3 : Plan de vente comprenant la liste des logements par commune et par EPCI qu'il est prévu d'aliéner pendant la durée de la CUS](#)
- ➔ [Annexe 3.4 : Attestation relative aux normes d'habitabilité des logements](#)
- ➔ [Annexe 3.5 : Diagnostics de Performance Energétiques](#)

- ➔ *La consultation des communes d'implantation et des collectivités ou de leur groupement ayant accordé un financement ou leurs garanties d'emprunt a été engagée.*
- ➔ *Les avis ou accords des collectivités seront annexés*

PARTIE 2 : POLITIQUE DE GESTION SOCIALE

La SOMCO remplit pleinement sa mission sociale et loge une très large majorité de ménages modestes. Elle maintiendra cette orientation en faveur de l'accueil des populations modestes de leur territoire dans le cadre de la présente convention, tout en restant vigilante à l'équilibre du peuplement des résidences et au développement des parcours résidentiels

I. L'OCCUPATION SOCIALE : ETAT des LIEUX

Sur la base des réponses des locataires (17% de non-réponses), les résultats de la dernière enquête d'occupation du parc (situation au 1^{er} janvier 2020) indiquent que si 50 % des réponses disposent de ressources inférieures à 60% des plafonds, cette proportion passe à 64% des locataires ayant emménagé au cours des 3 dernières années.

Les données de l'occupation sociale sont à apprécier au regard des particularités du patrimoine de la SOMCO, liées à la situation géographique, à la typologie, à la croissance externe des dix dernières années et son occupation lors des acquisitions.

Cette situation n'est pas figée et évolue progressivement compte tenu de la politique d'attribution des logements : la tendance à la précarisation des nouveaux entrants se confirme avec 41% d'entre eux ayant des ressources inférieures à 40% des plafonds Hlm, moins d'un quart ayant un emploi stable, une part croissante -24%- de chômeurs ou d'emploi précaires.

Enquête Occupation Sociale - Données au 1er janvier 2020	Occupants	Emménagés recents
Nb logts sociaux soumis à enquête	5418	
==> nb logts occupés	5041	730
Nb ménages ayant répondu	4207	730
==> non répondu	834 17%	
Personnes seules	35%	24%
Familles monoparentale	21%	29%
- avec 1 ou 2 enfants	17%	24%
- avec 3 enfants et +	4%	5%
Couples	44%	46%
- sans enfants	15%	11%
- avec 1 ou 2 enfants	18%	21%
- avec 3 enfants et +	11%	15%
Autres ménages	1%	1%
nb ménages / ages du titulaire <30 ans	6%	20%
nb ménages / ages du titulaire de 30 à <75 ans	84%	77%
nb ménages / ages du titulaire +75 ans	10%	3%
% d'occupants aux ressources <40% des plfds	30%	41%
% d'occupants aux ressources entre 40 et 60% des plfds	20%	23%
% d'occupants aux ressources entre 60 et 100% des plfds	33%	30%
% d'occupants aux ressources entre 100 et 120% des plfds	9%	5%
% d'occupants aux ressources > 120% des plfds	8%	2%
Taux de bénéficiaires d'APL *	51%	
Nb emploi stable	36%	24%
Nb emploi précaire	9%	9%
Nb chômeurs	13%	15%
Nb autres sans emploi	41%	51%

* Données CAF

II. ETAT des LIEUX des ATTRIBUTIONS

Les attributions de logements de la SOMCO reflètent la prise en compte de la précarité d'une part croissante des demandeurs de logements sociaux et s'efforcent de répondre aux objectifs de loger les publics prioritaires tout en veillant à préserver les équilibres de peuplement dans les immeubles et quartiers.

Les données relatives aux attributions de logements témoignent que les Commissions d'attribution s'attachent à l'accueil des publics défavorisés, mais révèlent également les situations de détente du marché et de vacance locative sur certains territoires et d'un taux important de refus.

L'activité des Commissions indique qu'en 2019 plus de 2000 candidatures ont été examinées et retenues en Commission pour aboutir à 518 attributions effectives, soit en moyenne plus de 4 propositions pour une attribution suivie d'un bail signé.

Ce ratio est plus faible (3,7) sur le territoire tendu de l'EMS, mais atteint 4,3 sur le territoire de Mulhouse Ville. Sur le territoire de la M2A, nous avons enregistré 887 refus de logements suite à attribution.

	2017		2018		2019		
	Ht Rhin	Bas Rhin	Ht Rhin	Bas Rhin	Ht Rhin	Bas Rhin	Total
Nbre Logements présentés	1691	60	1374	42	1286	53	1339
Nbre Candidats retenus	2330	159	1920	149	1876	176	2052
Nbre d'Entrées dans les logements (baux signés)	587		588		471	47	518

Le constat (en 2019) des attributions de logements du contingent de logements réservés est similaire avec 31% (logements DDCSPP) ou 25% des attributions (Action logement) qui aboutissent à un relogement.

	<i>Sous-Préfecture DDCSPP</i>	DALO	ACTION LOGEMENT
Nbre candidats proposés	106	9	126
Nbre candidats retenus	105	8	126
Nombre d'attributions suivies de baux signés	33	4	32

Malgré le volume important des demandes actives enregistrées dans le fichier partagé de la demande, il apparaît que le nombre de candidatures examinées et retenues par les Commissions d'attribution des logements ne donne lieu, -en moyenne sur les 3 dernières années- qu'à 25 % de baux et d'entrée dans les lieux.

Incidence de la Vacance Locative :

Le marché immobilier Haut-Rhinois détendu, plus particulièrement sur le périmètre de l'agglomération M2A (10,8% de logements vacants -1*) et sur la Ville de MULHOUSE (16%-2*) impacte également le logement social et explique, sur ces territoires, la faible pression de la demande de logements (2,5 demandes par attribution contre 3,9 au niveau national -3*) ou la durée moyenne de la demande (6 à 8 mois -3*)

La vacance commerciale de la SOMCO –qui traduit les logements disponibles à la location- se situe à un taux de 3,8%, en baisse constante depuis 3 ans compte tenu d'une politique active et volontariste de lutte contre la vacance et d'un plan d'action visant à améliorer l'attractivité du patrimoine et des logements.

1* Atlas du logement et des territoires édition 2018 Banque des Territoires

2* ADIL 68 Tableau de bord décembre 2019 – Observatoire de l'habitat du Haut-Rhin.

3* Diagnostic CIA de la M2A

VACANCE TOTALE ET COMMERCIALE - 2017 2018 2019

	2017			2018			2019		
	Vac.totale	Vac.Commerciale*		Vac.totale	Vac.Commerciale*		Vac.totale	Vac.Commerciale*	
M2A	370	273	6,2%	287	204	4,6%	328	186	4,2%
EMS	8	6	0,8%	4	3	0,4%	9	7	1,0%
68	20	4	3,5%	16	0	0,0%	25	8	7,0%
ST LOUIS	17	8	2,7%	16	11	3,7%	19	11	3,7%
COLMAR	12	12	17,1%	8	8	11,4%	7	7	10,0%
67	0	0	0%	1	1	1,9%	1	0	0,0%
Total.....	427	303	5,3%	332	227	4,0%	389	219	3,8%

* Vacance commerciale = vacance totale - logements à démolir - logements en travaux - logements à vendre

Dans ce contexte, la vacance locative et l'offre disponible contribue fortement à déterminer les souhaits et choix des candidats-demandeurs et place parfois le logement social en concurrence avec le parc privé.

Motifs de Refus des Ménages :

Si le volume de candidatures examinées et retenues témoigne que nous ouvrons l'accès au logement au plus large public de demandeurs ainsi qu'aux ménages les plus défavorisés, il s'avère que les attributions finalisées par des baux relèvent en grande partie des choix des candidats.

L'analyse des motifs de refus fait apparaître des souhaits et exigences croissantes des demandeurs par rapport à l'offre de logement disponible : une désaffection ou un évitement de certains secteurs géographiques (par ex. refus d'un quartier ou localisation d'un logement à près de 18%) ou une attente de typologies de logements particulières (individuels, petits collectifs...).

Nombre de refus sont motivés par l'attente de logements plus grands ou mieux agencés (11,5%), par la situation dans l'immeuble (9%), ou par des exigences de confort ou de qualité (8,9%).

L'offre disponible de logements permet également aux candidats d'opter pour une autre offre d'un bailleur social (3 %) ou pour une offre de location du parc privé (5,7%).

A noter que plus de 20 % des candidats, soit ne répondent pas à la proposition d'attribution, soit renoncent à leur demande ou encore ne formulent aucun motif particulier de refus.

Motifs de refus suite attribution	
Souhait d'un autre type de bien	11,70%
Taille / Agencement du logement	11,50%
Situation dans l'immeuble (Etage)	9,0%
Localisation du logement	9,6%
Quartier -Environnement	8,1%
Confort / Qualité du logement	8,9%
Loyer du logement	2,1%
Proposition d'un logement parc social	3,0%
Proposition d'un logement parc privé	5,7%
Sans motif explicite	8,7%
Non-réponse à proposition ou Renonciation à la demande	13,4%

Nonobstant ces constats, les relogements effectifs de ménages relevant des publics prioritaires sont conformes à nos obligations :

	2018	2019
Total Relogements de Publics prioritaires	38%	25%
Droit au relogement prioritaire (DRP)	48	29
Droit au logement opposable (DALO)	1	4
Ménages dépourvus de logement, y.c hébergés chez un tiers (L441-1-k)	85	52
Personnes en situation de handicap (L441-1-a)	33	16
Ménages du 1er quartile	13 %	13,7 %

III. LES ORIENTATIONS DE LA GESTION SOCIALE

Globalement, nous nous attachons à une politique d'attribution en adéquation avec les spécificités de notre parc de logements, sa typologie et son implantation géographique et en veillant au respect des contingents d'accueil des publics prioritaires.

Sans appliquer la moindre forme de sélection excessive (taux d'effort jusqu'à 40%), nous privilégions l'adéquation du logement aux besoins et aux capacités des ménages en veillant aux équilibres de peuplement des immeubles et quartiers, condition d'une qualité de vie des habitants.

En considérant la vocation universelle et diversifiée du logement social, assurer une réelle mixité sociale, en accueillant tous les publics qui relèvent des conditions d'accès au logement social est de nature à éviter, en amont, toute forme de ségrégation sociale et de concentration -à terme- des difficultés.

Les orientations de la politique d'attribution doivent également prendre en compte la part importante de réservations (1780 logements, soit un tiers du parc) des organismes collecteurs de la PEEC, compte tenu des liens ayant existé avec le 1% Logement et aujourd'hui transférée à ACTION LOGEMENT, au bénéfice des salariés d'entreprise, qui comptent aussi une majorité de ménages modestes éligibles au logement social.

Les évolutions réglementaires successives de la Loi ALUR du 24/03/14, de la Loi Egalité et Citoyenneté du 27/01/2017 et de la Loi ELAN du 23/11/2018, qui ont sensiblement modifié sur les conditions d'attribution des logements et nous conduisent à adapter notre politique d'attribution afin de répondre progressivement aux objectifs réglementaires ainsi qu'aux objectifs définis localement sur les territoires.

Engagements en matière de gestion sociale

En premier lieu, le développement de l'offre nouvelle en fonction des besoins des territoires permettra d'accroître notre réponse à l'accueil des publics défavorisés : les prévisions de production sur la durée de la CUS (Indicateur 1) font apparaître une augmentation significative de logements PLAI dans de la production totale (30% de PLAI dans le Haut-Rhin et de 25% sur le territoire de l'EMS) à destination des ménages les plus fragiles et des publics prioritaires.

S'agissant en grande majorité d'opérations à financement mixtes PLUS/PLAI, l'accueil de ces publics s'effectuera dans un contexte de mixité sociale et d'équilibre de peuplement

Dans le cadre de la réforme des attributions, la loi ALUR de 2014 a défini un cadre nouveau, à l'échelle intercommunale, afin d'améliorer le service aux demandeurs de logements sociaux et d'élaborer des stratégies locales en matière d'attribution.

La loi Egalité Citoyenneté de 2017 ayant précisé le nouveau cadre de pilotage des attributions et de la gestion de la demande de logement social, les EPCI ont adopté, pour leurs territoires, des Conventions Intercommunales d'Attributions.

Parmi les orientations en matière d'attributions, l'un des principaux axes vise à un rééquilibrage du peuplement sur les territoires à l'échelle intercommunale, notamment :

- Un objectif de 25 % d'attributions suivies de baux signés réalisées hors QPV à des ménages du 1^{er} quartile, soit les demandeurs de logements aux ressources les plus faibles

➔ **La SOMCO s'engage à adapter sa politique d'attribution, pour tendre vers l'atteinte de ce taux de 25% des attributions au public du premier quartile de pauvreté hors QPV.** (Indicateur PS1)

D'ores et déjà, cette orientation a été prise en compte dans les attributions, puisque les attributions aux ménages du 1^{er} quartile ont représenté 13% des attributions en 2018 et 13,7 % des attributions en 2019.

Sur la base des taux effectivement réalisés jusqu'à présent, l'atteinte de cet objectif se fera de manière progressive sur des durées variables en fonction des territoires concernés et des orientations inscrites dans les Conventions Intercommunales d'Attributions (CIA) :

-Mulhouse Alsace Agglomération s'est dotée d'une convention intercommunale d'attribution signée en 2019, pour une durée de 5 ans, qui se fixe une atteinte de l'objectif d'accueil à hauteur de 25 % des ménages du 1er quartile en dehors des QPV en 3 ans, à raison de 60% la 1^{ère} année, 80 % la 2^{ème} année et 100% la 3^{ème} année.

- **Pour l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG, la CIA préconise** une atteinte progressive de l'objectif d'accueil dans un objectif d'atteinte à la fin de la première Convention Intercommunale d'Attribution.

- **Le projet d'une CIA pour Saint-Louis Agglomération** est en cours de finalisation, qui prévoit des objectifs quantifiés en nombre par bailleurs pour les attributions au 1er quartile pour les années 2020 à 2022. Pour la SOMCO, ceux-ci sont respectivement de 9, 10 et 10 attributions au 1er quartile, ce qui représenterait, compte tenu de nos attributions (28 / an pour un parc de 296 logements), un taux de 32 à 35 %.

Il semble réaliste de s'en tenir à l'obligation légale avec un objectif de 25% des attributions, suivies de baux signés aux ménages du 1er quartile, plutôt que de s'engager sur des objectifs majorés.

En effet, les caractéristiques de notre patrimoine sur ce territoire comprenant 63 % de logements PLA-PLUS (zone 2) et 23% de logements non-conventionnés, et l'absence de quartier QPV, limitent les possibilités d'attribution aux ménages les plus modestes du 1^{er} quartile et risquent de mettre ces ménages en difficulté.

- **La Convention Intercommunale d'Attribution de Colmar agglomération**, pour la période 2018-2023, indique une estimation des objectifs d'attributions par bailleurs aux ménages du premier quartile hors QPV. Quantifié en nombre d'attributions par année, il représente une progression de 2 à 3 attributions par an, moyenne de 10 attributions par an. A noter que la SOMCO ne possède que 70 logements sur cet EPCI (dont aucun en QPV).

L'objectif portant sur des attributions de logements suivies de baux signés, il conviendra d'évaluer les efforts d'attribution et de l'objectiver en matière de propositions faites aux ménages concernés, et de taux de refus de ces ménages, notamment au regard des taux de refus élevés que nous connaissons sur les territoires détendus.

Parallèlement, la SOMCO s'engage, dans le cadre de ses attributions, à contribuer au rééquilibrage des populations dans les QPV au niveau de l'objectif réglementaire de 50 % d'attributions réalisées dans des quartiers QPV à des ménages du 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} quartile.

Avec la réserve que la SOMCO dispose d'une part moins importante de logements situés en QPV et sur les seuls territoires de la M2A et de l'EMS, elle s'efforcera de participer aux objectifs plus ambitieux déclinés sur certains territoires.

Sur les objectifs d'accueil des publics prioritaires :

→ **La SOMCO s'engage à attribuer 25% des logements, quel que soit le réservataire concerné, aux dossiers DALO ou, à défaut, aux ménages prioritaires tels qu'ils sont définis à l'article L.441-1 du CCH.** (Indicateur PS2)

Les données relatives aux deux dernières années (2018 et 2019) indiquent que cet objectif est rempli, de surcroît en termes de relogements effectifs (baux signés) de ménages relevant des publics prioritaires.

L'atteinte de l'objectif d'attribution, voire une augmentation de l'effort d'accueil des publics prioritaires devrait être remplie sur la durée de la convention.

-Sur l'ensemble des territoires des EPCI du Haut-Rhin, les Conventions Intercommunales d'Attribution s'attachent à décliner cet objectif de 25% des attributions à des ménages bénéficiant du DALO ou, à défaut, prioritaires en application de l'article L.441-1 du CCH.

-Pour le Bas-Rhin, l'Accord Collectif Départemental 2018-2020 affiche un objectif plus ambitieux de 42,5% de propositions (et non d'attributions) sur la CC de SELESTAT et l'EMS.

-Dans le contexte du nouveau cadre de pilotage des attributions et de la Gestion de la demande de logement social **l'EUROMETROPOLE de STRASBOURG** a adopté :

- son Plan Partenarial de Gestion de la Demande et de l'Information du Demandeur en décembre 2016
- son Document Cadre en décembre 2017 ;
- sa Convention Intercommunale d'Attribution en juin 2019 ;

en étroite collaboration avec l'Etat, l'AREAL, les bailleurs sociaux, les communes, les réservataires et les associations.

Dans ce cadre, la CIA de l'EUROMETROPOLE STRASBOURG affiche :

- un objectif global d'attribution (suivies ou non de baux signés) en faveur des publics prioritaires à hauteur de 42.5% de l'ensemble des attributions intégrant :
 - Le cadre commun de l'ACD 2019-2021 validé par le comité responsable du plan PDALHPD du 1er avril 2012.
 - les objectifs d'attributions (suivies ou non de baux signés) en faveur des publics prioritaires L441-1 labellisés ACD par les réservataires ;
 - Les objectifs d'attributions (suivies ou non de baux signés) des publics L441-1 labellisés par les bailleurs sociaux du territoire.

Ainsi, elle préconise aux bailleurs de s'inscrire dans ces objectifs fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution et à appliquer le dispositif de cotation initié par l'Eurométropole de Strasbourg et rendu obligatoire par la loi ELAN.

Compte tenu du patrimoine de la SOMCO sur le territoire de l'EMS, notamment la part importante de logements PLS (28% du parc) qui résulte du conventionnement consenti lors de l'acquisition, l'objectif visé ne pourra être atteint que sous réserves.

L'engagement de 25% des attributions à des publics prioritaires ne semble pouvoir être progressivement dépassé qu'en fonction de la production d'une offre nouvelle.

Afin d'atteindre les objectifs d'attributions, il est indispensable de bien identifier les situations des ménages dès la saisie afin de labelliser les demandeurs de logements correspondants aux publics prioritaires. A noter que les évolutions du logiciel ImmoWeb devraient permettre cette identification automatique dans le fichier partagé de la demande Alsace et ainsi favoriser la bonne labellisation des publics.

Sur les objectifs d'attribution aux personnes reconnues prioritaires DALO :

- Régulièrement sollicitée par la commission de médiation DALO pour un relogement, le dossier est pris en compte par une personne dédiée dans le service à savoir la responsable commerciale pour examen de la demande par rapport aux disponibilités de logements correspondants aux besoins du ménage en termes de typologie, de secteur géographique, d'accessibilité et de situation financière. Selon ses disponibilités, la SOMCO répond systématiquement à ses obligations par une proposition.

- Sur la base d'un historique des trois dernières années de 2017 à 2019, la réponse de la SOMCO aux sollicitations de la Commission de Médiation DALO se détaille comme suit :

Relogement	Propositions
4 DALO en 2017	6 propositions suite CAL et 2 refus
0 DALO en 2018	5 propositions suite CAL 5 refus
4 DALO en 2019	8 propositions suite CAL 3 refus
soit 8 / 3 ans	soit 19 / 3 ans
Moyenne : 3 / an	Moyenne : 6 / an

→ Soit, sur 3 ans, 19 attributions prononcées par la Commission et proposition et 8 relogements effectifs.

En l'état, il apparaît difficile de chiffrer des objectifs d'attributions, suivies de baux signés, dans la mesure où le nombre d'attributions en référence sur les 3 dernières années est faible et dépend du nombre de ménages reconnus par la commission de médiation, de la sollicitation du bailleur par l'Etat pour reloger le ménage concerné, et des logements disponibles correspondant aux besoins de relogement en urgence.

→ **L'engagement de la SOMCO sur les attributions aux personnes reconnues prioritaires par la Commission DALO est chiffré sur la base des relogements effectués des dernières années, soit 3 par an en moyenne :**

- à 0,25% du total des attributions sur le périmètre de la M2A,

- à 2,50% du total des attributions sur le périmètre de l'EMS, en conformité avec les orientations de la CIA

- **Politique en faveur de l'intermédiation locative, de l'accompagnement et de l'hébergement :**

La SOMCO compte 49 logements loués à des associations (ACCES, ALEOS, APPUIS, SOLIDARITE FEMMES 68, Foyer Notre Dame à STRASBOURG...) afin de leur permettre de sous-louer et d'héberger des publics spécifiques avec les mesures d'accompagnement nécessaires.

18 logements sont loués à une association pour loger et accompagner des personnes âgées.

Par ailleurs, nous répondons régulièrement aux attentes des associations en matière de baux glissants permettant un accompagnement au retour dans le logement : ainsi, entre 2015 et 2019, nous avons conclu en moyenne 2 à 3 baux glissants par an qui ont, pour l'essentiel, abouti à une réinsertion des ménages concernés et à des baux définitifs.

Dans ce domaine, la SOMCO n'a pas mis en place de partenariats formalisés avec certaines associations en particulier ni, en l'état actuel, sur des projets de développement d'une offre de logements spécifiques ou adaptés.

Ainsi qu'en témoigne la diversité des associations auxquelles nous avons loué des logements, la SOMCO, en contact permanent avec ces acteurs associatifs du logement, est disposée à répondre, autant que possible selon les disponibilités dans le parc de logements, aux besoins et aux attentes de ces associations en matière d'hébergement ou d'intermédiation locative.

- Politique en faveur des parcours résidentiels et mutations :

La SOMCO s'efforce de faciliter les parcours résidentiels des locataires en favorisant les mutations internes ou les mutations au sein du parc social permettant d'offrir aux demandeurs le logement le mieux adapté à l'évolution de leur situation.

Les mutations au sein du parc social (internes à la SOMCO et externes auprès d'autres bailleurs sociaux) représentent, en moyenne environ 30% des attributions de logements suivis de baux signés.

Sur les années 2018 et 2019 cumulées, nous avons procédé à 355 mutations sur 1030 logements attribués, soit 34 % de mutations. Les données élevées de l'année 2019 (38%) sont à pondérer compte tenu du plan de relogement mené dans le cadre du projet de démolition de 105 logements à ILLZACH.

Ces chiffres répondent aux besoins de la demande de logement social qui comprend globalement, au sein du service d'enregistrement partagé, de l'ordre de 1/3 de demandes de mutations.

- ➔ Les objectifs fixés sur les territoires des différentes collectivités – soit 30% de mutations à réaliser au sein du parc social (ind.PP5) - sont compatibles avec les pratiques d'attribution de la SOMCO en matière de mobilité résidentielle, sous réserve des territoires où le nombre de logements SOMCO n'est pas assez représentatif pour établir des objectifs cohérents et en fonction des disponibilités de logements en adéquation par rapport à la demande et aux capacités des ménages.

En ce qui concerne les mutations internes au sein du parc de la SOMCO, les données des années de références 2017 à 2019, font apparaître un taux, quasiment stable, de 13 % de mutations par rapport au nombre d'attributions.

- ➔ Sur la base de cette moyenne, les prévisions de mutations internes sur la durée de la convention s'établissent à 78 mutations par an. (Ind.PP5 complémentaire)

La prise en compte et l'examen attentif des demandes de mutation au sein du parc est une pratique que les équipes se sont appropriées de longue date.

Très en amont, dès la signature du bail, le dossier remis au locataire comprend un formulaire lui permettant de signaler à la SOMCO la nécessité d'un changement, voire d'un échange, de logement.

Dans un contexte de vacance locative, favoriser la mobilité des locataires au sein du parc de la SOMCO constitue un principe commercial permettant de fidéliser les ménages en leur proposant un logement mieux adapté à leur situation familiale, professionnelle, à l'évolution de leurs capacités financières ou pour faire face à des problématiques de vieillissement, de santé ou de handicap.

En perspective, les dispositions de la Loi ELAN qui ont élargi le rôle des Commissions d'attribution et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) à l'examen des situations d'occupation des logements dans les zones tendues (sur ou sous-occupation, dépassement des plafonds...) imposeront un réexamen périodique de la situation locative des locataires et permettront de favoriser la mobilité au sein du parc locatif.

Au-delà de l'obligation réglementaire sur les zones tendues, la pratique de réexamen des situations locatives sera probablement étendue afin de faire évoluer et d'optimiser l'occupation du parc locatif.

PARTIE 3 : LA POLITIQUE DE QUALITE DE SERVICE

La SOMCO est engagée depuis de nombreuses années dans une démarche continue d'amélioration de la qualité de service aux locataires, tant au niveau de l'accueil qu'au niveau de la relation de proximité, du traitement des réclamations et de la réponse aux attentes des habitants.

I. QUALITE DE SERVICE ET SATISFACTION DES LOCATAIRES

-Les Enquêtes de satisfaction :

-La dernière enquête de satisfaction, réalisée en 2017, a fait apparaître une satisfaction globale de 82%, soit en léger recul par rapport à 2014 (88%), mais avec une part de personnes « très satisfaites » qui a doublé (de 14 % à 27%).

Le taux de recommandation a progressé puisque 83% des personnes recommanderaient la SOMCO (contre 81% en 2014).

-La note de satisfaction moyenne est en constante progression depuis plus de 10 ans (de 2,86 en 2005 à 3,06 en 2017) et se situe actuellement au niveau de 3,07 du référentiel moyen de satisfaction de la société PRAXIS (référence portant sur 120.000 logements dans le Nord Est).

-les taux de satisfaction recueillis sont relativement proches en fonction des territoires : 82% à Mulhouse intra-muros, 80,7% sur le territoire de la M2A-hors Mulhouse, 84% sur l'EMS.

Dans les quartiers QPV, le taux de satisfaction est de 79,6%.

S'agissant des résultats sur les thèmes de l'enquête :

- les services de la SOMCO sont perçus positivement, avec des taux de satisfaction de 93% pour la qualité de l'accueil, de 91% pour les horaires d'ouverture et de 87% pour l'accueil téléphonique.

-la qualité d'accueil, d'écoute et de compréhension recueillie de 78 à 81% d'avis positifs,

-l'information et la communication de la SOMCO est jugée satisfaisante à 78%

-le fonctionnement et la maintenance des équipements est satisfaisante pour 85% des locataires s'agissant des parties communes, et pour 79% des locataires s'agissant du logement.

-La qualité du cadre de vie est perçue positivement à 79%

L'enquête 2017 a mis en relief plusieurs thèmes qui méritent des améliorations :

- La propreté des parties communes qui suscite plus de 30 % d'avis négatifs (69% de satisfaits) est en recul (75% en 2014), mais reste conforme à l'objectif de la précédente CUS (67%).

Pour les espaces extérieurs et abords, le taux de satisfaction reste à 79%.

- La réponse aux demandes et réclamations techniques (64% de satisfaits) affiche un niveau de satisfaction en léger progrès (63% en 2014, 61% en 2011), mais reste à améliorer notamment en ce qui concerne les délais de traitement et d'intervention des prestataires (62 % satisfaits).

- S'agissant des conditions d'entrée dans le logement, l'accueil (89%) le service et les informations (84%) apportées par la SOMCO sont satisfaisants, mais l'état général du logement ne répond pas pleinement aux attentes des clients (58 % de satisfaits)

→ [Annexe 4.1 : Synthèse l'enquête de satisfaction](#)

Plan d'action :

Sur la base des résultats de cette enquête, des démarches ont été engagées afin d'agir concrètement sur la propreté des parties communes, sur les modalités et délais de traitement de la réclamation technique et sur les conditions d'entrée dans les lieux des locataires et la qualité des logements loués.

- Le plan d'action a conduit à une réorganisation du Service de Maintenance comprenant un renforcement de l'effectif, avec 2 responsables couvrant des secteurs distincts, afin d'optimiser la réponse aux interventions techniques, mais aussi le suivi de la remise à niveau des logements à louer. Parallèlement, il a porté sur l'augmentation et la diversification du nombre d'entreprises prestataires, la mise en place d'outils de suivi des réclamations.

- Le marché d'exploitation des chaufferies collectives et, depuis 2019, les marchés d'entretien des chaudières individuelles au gaz et des VMC font l'objet d'une mission de suivi confiée à la société ERESE qui porte sur le suivi et le contrôle des prestations de maintenance effectuées par les prestataires titulaires de ces marchés d'entretien.

Le suivi porte sur les obligations du prestataire en termes de visites annuelles, mais également sur un suivi qualitatif, (incluant des visites de contrôle) en matière de sécurité, de conformité, de délais ou de qualité d'intervention.

Cette prestation permet d'assurer le contrôle et la traçabilité de l'entretien des équipements, le suivi du taux de pénétration et d'évaluer, dans la durée, la qualité du service fourni par le prestataire au locataire.

- Dans une perspective d'amélioration de la qualité de service, un suivi régulier de la satisfaction des locataires suite à une intervention a été mis en place : avec un taux de réponse de 33%, nous avons enregistré des taux de satisfaction de 90% pour l'accueil, de 85% pour la prise en compte de la demande par nos services, de 86 et 88% sur la qualité de l'intervention et du prestataire, et de 78% sur les délais d'intervention. Sur la base de ce suivi régulier, des actions correctives sont systématiquement engagées en interne et auprès des entreprises afin d'optimiser le service et la réponse aux attentes des clients.

Création d'une fonction Qualité :

La nécessité d'améliorer la qualité de service a conduit à la création, au sein de la SOMCO, d'une fonction qualité, poste à plein temps, afin d'assurer, de façon transversale, le suivi de la qualité au niveau des équipes.

Objectifs :

- optimiser les procédures de suivi et de traitement des réclamations
- mise en œuvre des enquêtes de qualité permanentes : suite à interventions techniques, suite à entrée dans les lieux, suite à sorties
- déploiement du logiciel des sollicitations locataires et suivi du dispositif
 - ➔ l'ensemble des démarches de qualité devraient permettre de revenir au cours de la période de la CUS à un taux de satisfaction globale de 88%, en cohérence avec les objectifs inscrits dans la CUS HABITAT REUNI de 87% (province).
 - ➔ l'objectif est d'améliorer sensiblement le niveau de satisfaction des locataires sur les thèmes de la propreté des parties communes, des conditions d'entrée dans les logements et d'optimiser les délais de traitement des réclamations.

L'objectif sur la qualité de service est d'engager une démarche visant un label ou une certification. (ISO ou Quali'Hlm) au cours de la période de la CUS, en accord avec les préconisations d'HABITAT REUNI pour tous ses organismes membres.

Personnels de Proximité :

Au-delà des personnels de proximité présents de longue date sur les grands ensembles ou quartiers difficiles, la fonction de responsable des relations locataires constitue un élément clé de la relation avec les quartiers, leurs habitants et les associations et représentants de locataires.

Cette fonction a été renforcée au sein de la SOMCO avec 2 personnes en charge de superviser le personnel de proximité, de suivre l'état général des quartiers –état des abords, espaces extérieurs et parties communes, d'assurer le lien entre les habitants et la SOMCO, d'animer les relations avec les associations ainsi que des réunions régulières avec les locataires dans les quartiers.

Ils assurent une fonction de médiation dans les litiges entre les locataires (troubles de voisinage) et veillent, en relation avec les forces de police si nécessaire, à la tranquillité des ensembles immobiliers.

Le rôle des responsables de proximité et des relations locataires est donc essentiel pour améliorer le bon fonctionnement des quartiers, le bon état de propreté des parties communes et le cadre de vie en général.

Démarches « Mieux Vivre Ensemble » dans le QPV :

Le patrimoine de la SOMCO compte 1442 logements en QPV, dont 1074 sur le territoire de la M2A et essentiellement à Mulhouse et 368 logements en QPV sur l'Eurométropole de Strasbourg.

Dans le cadre des conventions d'abattement de la Taxe foncière dans les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), la SOMCO a déployé, depuis 2016, des moyens supplémentaires et spécifiques en matière de dépenses de sur-entretien et de renforcement de la présence de personnel.

A partir de 2017, la SOMCO, en collaboration avec une équipe d'éco-conseillers, a souhaité aller plus loin dans sa démarche, en posant directement la question du mieux vivre ensemble dans les immeubles des quartiers QPV : un chantier participatif a permis d'aller à la rencontre des locataires et des acteurs des quartiers à Mulhouse et à Strasbourg. Grâce à différents outils (questionnaires, entretiens, porte-à-porte, permanences, réunions participatives...), il a été possible de faire émerger les points de vue, les souhaits et les idées des locataires afin de dresser un inventaire d'actions possibles à mettre en œuvre.

Cette démarche s'est poursuivie par le recrutement depuis 2017 d'une personne dédiée à l'animation du Mieux vivre ensemble dans les QPV qui a permis de mettre en œuvre des actions en cohérence avec différents objectifs collectifs (plan climat, gestion déchets, santé, mobilité douce, précarité énergétique...) telles que :

- Participation des locataires à la journée citoyenne,
- Création de jardins partagés et haies fruitières,
- Sensibilisation aux éco-gestes,
- Réparation vélo et mobilité douce,
- Fabrication de composteurs collectifs,
- Partenariat projet DEMOS (éducation musicale et orchestrale des jeunes talents des cités),
- Partenariats : Service Civique Unis-cité, CIVIGAZ avec FACE Alsace

Depuis 2019, pour soutenir la mise en œuvre et l'accompagnement de ces actions dans les quartiers, des réunions des référents des différents quartiers (17 référents pour 7 cités représentées) sont organisées afin de créer un réseau de relais du Mieux Vivre Ensemble dans les différents quartiers.

Compte tenu des enjeux importants, la SOMCO continuera à s'impliquer fortement dans cette démarche de gestion urbaine de proximité qui permet d'améliorer la vie en collectivité et de renforcer le lien social des habitants dans les quartiers QPV

→ *Annexes 4.2 et 4.3 : Bilans des actions du Mieux Vivre Ensemble dans les QPV M2A et EMS*

Plans d'actions d'amélioration de la qualité de service :

Gestion des sollicitations

Maintien des plages d'accueil physique et téléphonique :

Accueil physique au siège à Mulhouse et avec une amplitude horaire maximale pour l'accueil du public : Du lundi au vendredi : de 8 h 30 à 12h et de 13 h 30 à 17 h 00 (14 h-17 h le vendredi)

En agence à Strasbourg, compte tenu du nombre de logements gérés :

Du lundi au vendredi : de 10h à 12h et de 14h à 16h

Téléphone avec des lignes directes selon le service concerné :

- Maintenance : 2 lignes sur le 68 et une sur le 67
- Proximité : 2 lignes sur le 68 et une sur le 67
- Commercial : 4 lignes sur le 68 et une ligne sur le 67
- Contentieux : 2 lignes

Se rajoute la ligne Accueil centralisant les appels avant transfert aux collaborateurs selon la demande.

→ En cours de déploiement : service de sélection directe du choix du service selon les souhaits et besoins du locataire.

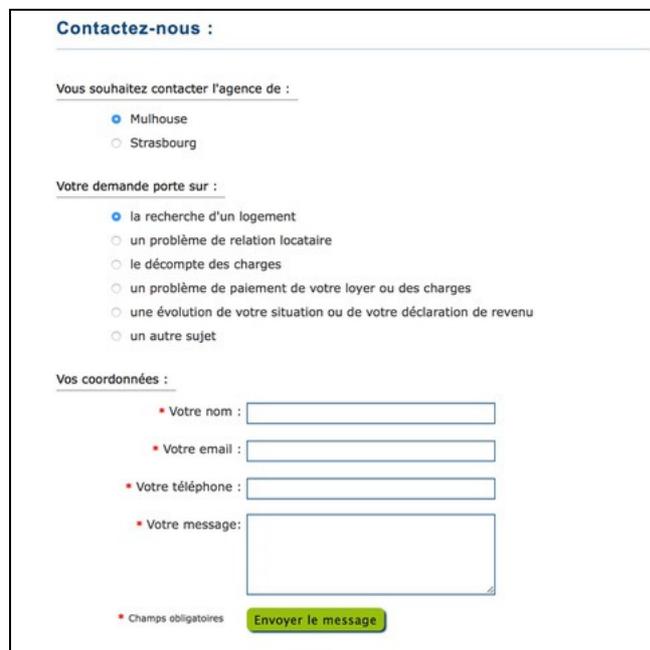
Gestion des courriers de réclamations :

La SOMCO a mis en place une procédure permettant de garantir une réponse à tout courrier nous parvenant dans un délai de 7 jours maximum.

Les courriers en Lettre recommandée sont enregistrés dans un fichier de suivi qui permet d'assurer le suivi et le délai de la réponse.

La copie du courrier réponse effectué au locataire est classée dans son dossier pour en assurer l'historique dans son logement.

Gestion des Mails via le site internet SOMCO :



The screenshot shows a web form titled "Contactez-nous :". It includes a section for selecting an agency (Mulhouse or Strasbourg), a section for the nature of the request (e.g., housing search, tenant issues, charges, payment problems, income changes, or other), and a section for contact details (name, email, phone, and message). A "Champs obligatoires" label and an "Envoyer le message" button are also visible.

-Cette entrée permet au locataire (ou prospect) de saisir une demande en ligne quand il le souhaite sans se déplacer et avoir une trace de sa demande.

-Suivant la nature de la demande, celle-ci est transférée au service compétent pour traitement et réponse à apporter au locataire ou au prospect.

Application de Gestion des sollicitations des locataires :

La mise en place d'un outil de gestion des sollicitations locataires est en projet très avancé et actuellement en phase de test en interne.

Cette application va permettre d'enregistrer et d'assurer la traçabilité de l'ensemble des demandes, dans un premier temps sur les 3 volets suivants :

- ✓ Les réclamations techniques (qui représentent environ 85% des demandes chez les bailleurs)
- ✓ Les réclamations liées aux troubles de voisinage
- ✓ Une partie « autre » permettant de classer le reste des sollicitations en attendant d'ouvrir aux autres services SOMCO : contentieux, charges, commercial

Les locataires auront la possibilité de saisir des sollicitations via cet outil en ligne. Un ticket sera affecté à chaque sollicitation puis transmis directement au service concerné prise en compte et traitement avec des délais spécifiques.

Dans cette phase test, l'ensemble des courriers en provenance des locataires sont scannés, un ticket est créé puis transféré au service concerné pour réponse sous 7 jours selon la procédure en vigueur.

Cela va permettre d'assurer une traçabilité de l'ensemble des sollicitations nous parvenant et ainsi en améliorer le suivi. Le déploiement est prévu pour fin 2020/ début 2021.

II. LA CONCERTATION LOCATIVE

Au nombre de 3 par an, Le conseil de concertation locative (un Conseil à l'échelle de la SOMCO) se réunit, en général, 2 fois par an.

Au-delà des thèmes et domaines qui relevant de la compétence du Conseil de concertation, le Plan de Concertation Locative renouvelé en 2018 mentionne un intérêt particulier l'amélioration de la vie des quartiers, immeubles ou ensembles immobiliers ainsi qu'à toutes les actions et démarches susceptibles de développer le lien social et le mieux-vivre ensemble

Par ailleurs, les représentants des associations des locataires sont très attachés à l'information et la sensibilisation aux éco-gestes, à l'environnement, à la maîtrise des déchets ou aux économies d'énergie.

Les réunions de conseils de concertations locatives permettent de prendre de la hauteur sur les événements et le quotidien et permettent de mieux comprendre les besoins des locataires dans un souci constant d'amélioration de la qualité de service et de fonctionnement des quartiers et des immeubles.

Parallèlement aux réunions du Conseil de Concertation, la SOMCO a institué avec les représentants des locataires des réunions dites « Tour des Quartiers » qui ont pour aborder avec responsables de proximité et de maintenance des questions pratiques et opérationnelles de la vie des quartiers en matière d'entretien, de gestion de proximité

Ces rencontres permettent d'entretenir des relations privilégiées les locataires et leurs représentants et de faire progresser la qualité de l'habitat, l'environnement et le cadre de vie.

Locataires référents

L'initiative de locataires référents est issue des démarches du « Mieux Vivre Ensemble » engagées sur les Quartier Prioritaires de la Ville : elle a vu le jour en 2019 dans un souci constant d'écoute active et de prise en compte des besoins des locataires.

Notre chargé de mission du développement social en charge du « Mieux Vivre Ensemble » a recensé un certain nombre de locataires impliqués dans la vie de leur résidence ou de leur quartier pour leur proposer de devenir locataire référent SOMCO.

Le locataire référent constitue un relais avec le bailleur dans la vie de la résidence : il est impliqué dans les actions collectives du mieux-vivre ensemble, favorise l'échange et le dialogue avec les autres résidents, peut également faire remonter des informations sur la vie de l'immeuble.

La SOMCO favorise ce lien privilégié avec le référent dans un échange constant et constructif pour répondre aux plus près aux besoins de ces locataires via ce relais.

Afin de bien définir les contours du « locataire référent », nous avons mis en place une réunion participative via un « world café » avec les futurs locataires référents.

Cette forme d'échange, de concertation et de participation des habitants devrait, à terme, contribuer de façon significative à améliorer le fonctionnement et le cadre de vie des immeubles et quartiers en QPV.

Concertation préalable aux travaux de réhabilitation ou d'amélioration :

Les décisions d'engager certaines opérations d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives font l'objet d'une concertation préalable, d'une part avec les locataires des immeubles ou groupe d'immeubles concernés et sont, d'autre part, soumises au Conseil de Concertation.

Toutefois, en amont de la programmation de travaux de réhabilitation sur son patrimoine, et suite à premier diagnostic, une consultation écrite des locataires est engagée pour recueillir leur avis et souhaits sur des besoins jugés prioritaires ou sur les dysfonctionnements éventuels qui n'ont pu être relevés, dans les logements mais aussi dans les parties communes.

Les réponses des locataires permettent à la SOMCO d'adapter le programme de travaux aux besoins des locataires notamment en termes de confort d'usage. Cette approche participative constitue un point essentiel dans la qualité de service par l'implication des locataires dans le processus de réhabilitation de leur cadre de vie et de leur habitation.

Une fois le programme établi, une réunion des locataires est organisée afin de présenter les travaux et le coût de ces derniers avant de sonder les habitants via un accord collectif si augmentation de loyers à venir.

Présentation des charges collectives

Tous les ans, la régularisation des charges fait l'objet d'une réunion de présentation sur un certain nombre de résidences, dont l'objectif est également de réfléchir et de travailler ensemble à l'économie des charges locatives.

Plusieurs réunions de locataires sont ainsi programmées par les 2 responsables de proximité, afin d'échanger sur les différents postes de dépenses sur l'année écoulée :

- Entretien des parties communes
- Fluides
- Divers

Ces réunions sont également l'occasion pour la SOMCO et ses locataires de faire le point sur la vie dans la résidence ayant ou non un impact sur les charges.

Réunions de locataires

Dans le souci de répondre aux besoins de nos locataires, des réunions de locataires régulières sont organisées par les responsables de proximité en fonction des problématiques rencontrés sur les résidences ou tout simplement à la demande des habitants.

La SOMCO s'attache à rencontrer au moins une fois par an l'ensemble de ces locataires via ces réunions qui donnent lieu à un compte-rendu avec actions à mener (SOMCO + locataires).

II. LA PERFORMANCE DE GESTION DES LOGEMENTS

Politique de maîtrise des charges locatives :

La SOMCO a développé plusieurs axes d'optimisation des charges locatives, visant d'une part, à réduire le coût des prestations dans les résidences sur les contrats et les travaux de maintenance (procédure d'appels d'offres et consultation préalable dans le cadre des interventions ponctuelles pour les réparations locatives en parties communes). D'autre part, en développant des moyens visant à réduire les consommations de nos locataires en matière d'EF et ECS (installation de compteurs en télé-relève sur l'ensemble de nos logements collectifs, technologie permettant l'alerte en cas de fuite).

Les logements situés dans les résidences en chauffage collectif ont été équipés de répartiteurs de chauffage et de têtes thermostatiques (incitation à la régulation de la consommation de chauffage).

Nous avons engagé dans le cadre d'un plan pluri annuel (contrat P3) des travaux de rénovation de notre parc de chaufferies collectives afin d'optimiser et de réduire les consommations énergétique de nos chaudières (installation de chaudières à condensation..). La gestion est suivie est réalisé par un bureau d'études, et des objectifs chiffrés d'optimisation des consommations en fonction des DJU ont été mis en place avec le prestataire chargé de la maintenance de nos chaufferies.

Information sur notre site internet sur les « bons gestes » en matière d'économie de chauffage, mais également dans le cadre des réunions avec les locataires sur l'explication des décomptes de charges.

Une analyse visant à ajuster les provisions de charges est réalisée chaque année sur chacune de nos résidences visant à anticiper l'augmentation des coûts (contractuels, modification du prix du gaz, T.O.M...)

Politique des loyers

La politique en matière d'ajustement des loyers pratiquée par la SOMCO vise à optimiser l'augmentation des loyers de son parc social, en tenant compte des éléments de l'état de service rendu du patrimoine et en concertation avec son service commercial.

Elle vise à moduler ou à éviter des augmentations selon les immeubles sur un certains nombre de critères, à savoir :

- Résidences ayant un taux de vacance (démarche de redynamisation commerciale)

- Résidences pour lesquelles des difficultés de commercialisation ont été identifiées (exemple quartiers peu attractif - PSP Dilemme attractivité Immeuble / Quartier)
- Résidences pour lesquelles une opération de réhabilitation est en cours ou prévue

La SOMCO a opté pour une politique d'évolution modérée mais régulière des loyers pratiqués, choix permettant de préserver les équilibres financiers de la société ainsi que les capacités d'amélioration et de maintenance du patrimoine existant.

L'évolution modérée des loyers menée par la SOMCO sur la durée de la précédente CUS se traduit, entre 2012 et 2020, par une augmentation annuelle moyenne des loyers de 0,73 %.

Les loyers pratiqués se situent à 12% en dessous des loyers plafonds HLM.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Moy./ An 9 ans
Evolution IRL	1,90%	2,15%	0,90%	0,47%	0,08%	Gel Loyers	Gel Loyers	1,25%	1,53%	0,92%
Hausse pratiquée	1,43%	1,71%	0,80%	0,41%	0,00%	0,00%	0,00%	0,91%	1,35%	0,73%

Optimisation des Coûts de Gestion

Afin de répondre, dans les meilleures conditions, aux exigences croissantes de leur mission sociale, il appartient aux bailleurs sociaux de faire évoluer leurs organisations, de développer des gains de productivité afin d'optimiser leurs coûts de gestion.

En l'état actuel, le niveau des frais de gestion de la SOMCO a été maintenu, jusqu'à présent, à un niveau très faible : le coût de gestion annuel par logement géré représente respectivement 875 € en 2017, 923 € en 2018 et 933 € en 2019.

Ces chiffres sont à comparer au coût médian des associés d'HABITAT REUNI, soit 1090 € au logement en 2018.

Dans ce contexte, il semble difficile pour la SOMCO de réduire davantage ses coûts de gestion et que, bien au contraire, il conviendra probablement d'envisager un renforcement des effectifs afin de pouvoir faire face aux exigences et missions croissantes.

Toutefois, dans le cadre de la SAC HABITAT REUNI, il sera possible de mutualiser des moyens et des ressources qui permettront de d'accroître notre efficacité économique :

- Mutualisation d'achats et de commandes,
- Mutualisation et développement d'outils numériques au service de la qualité de service,
- Transferts de savoir-faire et d'expertise entre les associés dans le cadre des réseaux coopératifs,
- A l'échelle des pôles territoriaux, il est d'ores et déjà envisagé de développer des complémentarités en termes de métiers ou d'activité ainsi que des partages de savoir-faire.

C'est donc à l'échelle de la SAC HABITAT REUNI que se situent des gisements de productivité et d'amélioration de notre performance de gestion.

- ➔ En tenant compte de ces éléments, ainsi que de la maîtrise des coûts de gestion de la société, le coût moyen de gestion devrait évoluer de l'ordre de 10% de 2019 à 2025. L'objectif, à la fin de la période de la CUS, porte sur un coût de gestion de 1027 € au logement en 2025, soit dans l'objectif médian des associés d'HABITAT REUNI.

PARTIE 4 : LES ENGAGEMENTS DE LA SOMCO ET MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION

I. LES ENGAGEMENTS CHIFFRES DE LA SOMCO

OBJECTIFS de PRODUCTION : AGREMENTS

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	Référence : Indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage, cumulés à 3 et 6 ans	
				De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
<i>67-Bas-Rhin</i>	<i>Ensemble du département</i>	PLAI	0	10	28
		PLUS	0	75	117
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	35%	62%
		% hors RU	0	35%	62%
<i>67-Bas-Rhin</i>	<i>EMS</i>	PLAI	0	10	28
		PLUS	0	75	117
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	35%	62%
		% hors RU	0	35%	62%
<i>68-Haut-Rhin</i>	<i>Ensemble du département</i>	PLAI	9	29	56
		PLUS	17	67	130
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
<i>68-Haut-Rhin</i>	<i>M2A</i>	PLAI	6	29	53
		PLUS	12	67	123
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
<i>68-Haut-Rhin</i>	<i>A3F</i>	PLAI	3	0	3
		PLUS	5	0	7
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	100%	100%	100%
		% hors RU	100%	100%	100%
<i>68-Haut-Rhin</i>	<i>CAC</i>	PLAI	0	0	0
		PLUS	0	0	0
		PLS	0	0	0
		% hors QPV	0	100%	100%
		% hors RU	0	100%	100%

OBJECTIFS de RENOVATION ENERGETIQUE

PP-2. NPP-2. Nombre de logements disposant après rénovation d'une étiquette A à E, parmi le parc de logements de classe énergétique F et G, par année.									
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre					
		Logements F, G dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements F, G rénovés de 2017 à 2019, passés A, B ou C, D ou E au cours de 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
67-Bas-Rhin	Ensemble du département	21	6	5	0	0	16	0	0
67-Bas-Rhin	EMS	21	0	5	0		16	0	0
68-Haut-Rhin	Ensemble du département	480	43	4	11	62	23	3	46
68-Haut-Rhin	M2A	387	36	4	7	62	3	3	40
68-Haut-Rhin	A3F	6	7	0	3	0	0	0	3
68-Haut-Rhin	CAC	30	0	0	1	0	0	0	2

Données chiffrées territorialisées en accompagnement de l'indicateur PP-2, portant sur le changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements

Numéro et nom du département	Référence Nombre de logements dont la rénovation a abouti au changement d'au moins une étiquette énergétique, au cours de l'année n-1	Prévision en nombre, du changement d'au moins une étiquette énergétique suite à la rénovation des logements, par année						Répartition de la totalité du parc existant par étiquettes énergétiques Année 2019							Prévision de la répartition de la totalité du parc par étiquettes énergétiques 2020 - 2025						
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	A	B	C	D	E	F	G	A	B	C	D	E	F	G
67-Bas-Rhin	6	142	5	0	0	0	16	0	0	60	532	157	16	5	0	145	176	579	15	0	0
68-Haut-Rhin	0	20	163	92	319	171	255	0	105	1275	1590	1395	424	56	0	291	1564	2013	733	282	43

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

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Références		Engagements en nombre					
		Nombre total de logements dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
67-Bas-Rhin	Ensemble du département	776	0	0	16	0	112	96	23
67-Bas-Rhin	EMS	724	0		16		112	96	23
67-Bas-Rhin	Sélestat	24	0						
68-Haut-Rhin	Ensemble du département	4837	863	153	236	127	187	108	273
68-Haut-Rhin	M2A	4357	763	127	236	127	167	54	273
68-Haut-Rhin	A3F	296	54	10				54	
68-Haut-Rhin	CAC	70	0						

LA VENTE de LOGEMENTS :

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 2019		Engagements en % de logements en commercialisation	
				Au 31 décembre 2022	Au 31 décembre 2025
68 - Haut-Rhin	68	81	1,40%	2,0%	3,6%
67 - Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg	0	0,00%	0	0

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-4 : une prévision du nombre de logements vendus ainsi que le nombre de ventes réalisées, à trois et six ans, dont le nombre de ventes réalisées au bénéfice des locataires du parc social, le nombre de ventes réalisées au bénéfice des personnes morales de droit privé et le nombre de ventes réalisées au profit d'une société de vente d'habitations à loyer modéré.				
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Type de vente	Période de référence Nombre de logements vendus de 2017 à 2019	Prévisions en nombre et % de logements vendus	
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
68 - Haut-Rhin	Nombre entier	1	10	25
	% de vente à des locataires du parc social	100%	70%	80%
	% de vente au bénéfice des personnes morales de droit privé	0	0	0
	% de vente au bénéfice d'une société de vente hlm	0	0	0

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

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 2017 à 2019, parmi le nombre total d'attributions		Engagements annuels en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
68 - Haut-Rhin	Mulhouse Alsace Agglomération	299	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
68 - Haut-Rhin	Colmar Agglomération	20	45%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
68 - Haut-Rhin	Saint-Louis Agglomération	17	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
67 - Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg	26	34%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
67 - Bas-Rhin	CC de Sélestat	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Données chiffrées en accompagnement de l'indicateur PP-5, à l'échelle de tout le patrimoine de l'organisme, s'il est tenu de prendre des engagements pour cet indicateur : le nombre de mutations internes prévues et réalisées, par année.

	Prévision en nombre, par année					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Prévision du nombre de mutations internes	78	78	78	78	78	78

Engagements de Gestion 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 (EPCI tenus de se doter d'un programme local de l'habitat ou ayant la compétence habitat et au moins un quartier prioritaire de la politique la ville) département ou EPCI retenu par le préfet)	Objectifs fixés par une CIA ? (Oui/Non)	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
68 - Haut-Rhin	Mulhouse Alsace Agglomération	oui	15%	20%	25%	25%	25%	25%
68 - Haut-Rhin	Colmar Agglomération	oui	20%	20%	25%	25%	25%	25%
68 - Haut-Rhin	Saint-Louis Agglomération	oui	25%	25%	25%	25%	25%	25%
67 - Bas-Rhin	Eurométropole de Strasbourg	oui	20%	21%	23%	24%	25%	25%

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

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

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Engagements annuels, en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
68 - Haut-Rhin	Mulhouse Alsace Agglomération	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	18%	19%	19%	19%	19%	19%
68 - Haut-Rhin	Colmar Agglomération	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
68 - Haut-Rhin	Saint-Louis Agglomération	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%
67 - Bas -Rhin	Eurométropole de Strasbourg	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%
		% hors QPV	9%	21%	21%	21%	20%	20%
67 - Bas -Rhin	CC de Sélestat	% 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 - Xxxxxxx)	Sous-ensemble (ensemble du département ou EPCI retenu par le préfet)	Zone	Référence : Attributions au titre de l'indicateur PS-3, de 2017 à 2019, parmi le nombre total des attributions	Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
68 - Haut-Rhin	Mulhouse Alsace Agglomération	% total	9	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%	0,25%
		% hors QPV	4	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%
68 - Haut-Rhin	Colmar Agglomération	% total	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
68 - Haut-Rhin	Saint-Louis Agglomération	% total	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
67 - Bas -Rhin	Eurométropole de Strasbourg	% total	0	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
		% hors QPV	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
67 - Bas -Rhin	CC de Sélestat	% total	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%
		% hors QPV	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%

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 2019		Engagements annuels, en %					
				2020	2021	2022	2023	2024	2025
67-Bas-Rhin	Ensemble du département	88	11%	11%	12%	13%	13%	14%	15%
67-Bas-Rhin	EMS	88	12%	12%	13%	14%	14%	15%	16%
68-Haut-Rhin	Ensemble du département	807	16,6%	17%	17%	17%	17%	17%	17,3%
68-Haut-Rhin	M2A	737	16,9%	17%	17%	17%	17%	17%	17,3%
68-Haut-Rhin	A3F	28	9%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
68-Haut-Rhin	CAC	29	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%

Les objectifs concernent uniquement l'augmentation du nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite et ne portent pas sur les travaux d'adaptation des logements.

L'atteinte de ces objectifs est, en grande partie, liée à la production de nouveaux logements permettant d'intégrer complètement l'accessibilité aux PMR ou aux personnes handicapées.

Sur le parc existant, la possibilité d'aménager l'accessibilité aux PMR est à examiner dans le cadre de la rénovation d'immeubles, mais sera probablement limitée compte tenu des contraintes techniques liées à la conception, à la configuration ou à la situation des immeubles anciens.

G-1. Coût de gestion par logement, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21, par année.								
Référence : Coûts de gestion par logement géré, hors dépenses de maintenance et cotisations mentionnées aux articles L. 452-4, L. 452-4-1 et L. 342-21 en euros			Engagements annuels					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
Au cours de l'année 2017	Au cours de l'année 2018	Au cours de l'année 2019						
875	923	933	942	965	993	1 007	1 012	1 027

INDICATEURS LOGEMENTS-FOYERS

La SOMCO compte dans son patrimoine 3 programmes de logements-foyers qui représentent 70 logements-foyers. S'agissant d'une part marginale de son parc locatif, la partie logements-foyers s'intègre donc à la Convention d'Utilité Sociale et porte sur les 3 indicateurs prévus à cet effet.

LOGEMENTS-FOYERS au 1^{er} janvier 2020

Groupe N°	Intitulé	Adresse	C.Postal	Ville	nbr logt	Collectif	Finct	QPV	EPCI	Date mise en service
72	Foyer IMP Sinclair	3 rue de Pfastatt	68 200	Mulhouse	26	26	PLA	26	M2A	1992
82	Foyer 132 Rue Sultz	132 Rue de Sultz	68 200	Mulhouse	11	11	PLA		M2A	1987
102	Foyer Etape Wittenheim	68 Rue de Kingersheim	68 270	Wittenheim	33	33	PLA		M2A	1992

Les 3 programmes de Logements-Foyers sont situés dans le département du Haut Rhin et sur le territoire de la M2A :

- Le Foyer Sinclair 3, Rue de Pfastatt à MULHOUSE est destiné à l'hébergement de travailleurs handicapés par l'Association « Marguerite SINCLAIR », structure gestionnaire.
- Le Foyer 132 Rue de Sultz à MULHOUSE comprend 11 studios d'accueil et d'hébergement dans le cadre du Centre d'Hébergement et de Réinsertion Social (CHRS) et contribue aux actions d'hébergement et d'insertion mises en œuvre par l'association APPUIS.
- Le Foyer « L'Etape » 68, Rue de Kingersheim 68270 WITTENHEIM de 33 studios est destiné à l'hébergement de travailleurs handicapés par l'Association « Croix Marine ».

LOGEMENTS-FOYERS : QUALIFICATION PATRIMOINE et SERVICE RENDU

Grpe N°	Intitulé	Ville	Nbr logt	QPV	NOTE Note globale	CONCEPT° PRODUIT	QUALITE URBAINE	QUALIF° PSP	DPE	Date mise en service	Travaux avant 2020
72	Foyer IMP Sinclair	Mulhouse	26	26	3,76	Bon	Bon	Maintenir	E	1992	2015
82	Foyer 132 Rue Sultz	Mulhouse	11		4,13	Bon	Très Bon	Maintenir	E	1987	2010
102	Foyer Etape Wittenheim	Wittenheim	33		3,68	Bon	Très Bon	Maintenir	D	1992	

70 26

Les trois programmes de Logements foyers se positionnent sur un segment de patrimoine plutôt satisfaisant en termes d'attractivité et de qualité avec une cotation moyenne de 3,85 sur une échelle de 1 à 5.

Le Foyer 132 rue de Sultz a bénéficié d'un programme de travaux en 2010 et le Foyer Sinclair a fait l'objet de travaux de réhabilitation en 2015.

Des prévisions de travaux sont envisagées pour les 33 logements du Foyer Etape au cours de la période 2020-2025.

DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS FOYERS

PP-LF-1. Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement agréés par les services de l'Etat ou par les délégataires, à trois et six ans.			
Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Référence : Logements équivalents ayant donné lieu à des dossiers de financement agréés de 2017 à 2019	Engagements en nombre , cumulés à 3 et 6 ans	
		De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
68-Haut-Rhin	0	0	0

Concernant les perspectives de développement d'une offre de logements-foyers adaptée et destinée à des publics spécifiques, la SOMCO ne prévoit pas d'engagement chiffré : notre société s'efforcera, de répondre, ponctuellement, aux besoins et sollicitations qui seront éventuellement exprimés par des partenaires.

RENOVATION THERMIQUE

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

Compte tenu de la classification actuelle des foyers en étiquette énergétique D et E, ils ne sont pas concernés par l'indicateur PP-LF2.

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

Numéro et nom du département (format : XX - Xxxxxxx)	Références :		Engagements en nombre					
	Nombre total de logements équivalents dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	Logements équivalents construits depuis plus de 25 ans et non réhabilités au sens de l'indicateur, dans le patrimoine de l'organisme au 31 décembre 2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
68-Haut-Rhin	70	44	0	0	0	0	33	0

La réalisation des prévisions de travaux de réhabilitation qui sont programmés au cours de la période 2020-2025 reste liée aux options du gestionnaire de proroger ou non le bail à construction qui vient à expiration en 2030.

II. MODALITES DE SUIVI DE CONTRÔLE et D'ÉVALUATION DE LA CONVENTION

1- Suivi de la convention

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

La SOMCO mettra en place, en interne et avec ses partenaires, un dispositif adapté pour assurer le suivi et le pilotage de la CUS au cours de la période 2020-2025.

Un groupe de suivi interne à la SOMCO, associant les différents services impliqués dans la mise en œuvre de la Convention, sera mis en place au sein de la société sous la responsabilité de la Direction Générale.

2- Evaluation de la convention

Le respect des engagements pris est évalué par le Préfet signataire de la convention trois ans après la signature et à l'issue de la convention.

L'évaluation porte sur les indicateurs chiffrés mentionnés aux articles R.445-5 et R.445-5-1 ainsi que sur les développements qualitatifs obligatoires mentionnés aux articles R.445-5 à R.445-5-5. L'organisme transmet au préfet signataire de la convention tous les éléments nécessaires à cette évaluation.

La SOMCO transmet annuellement au préfet signataire de la convention l'avancement des engagements pris pour les indicateurs PP-2, PP-LF-2, PP-3 et PP-LF-3.

La SOMCO tient également à la disposition des personnes publiques signataires les éléments relatifs à l'avancement de la convention.

3- Sanctions en cas d'inexécution de la convention

Si, au cours de la durée de la convention, le représentant de l'Etat signataire de la convention constate que l'organisme n'a pas respecté les engagements définis par la convention, il le met en demeure de présenter ses observations et, le cas échéant, de faire des propositions permettant de remédier aux manquements constatés dans un délai d'un mois.

Si cet examen de la situation de l'organisme démontre que celui-ci a gravement manqué, de son fait, à ses engagements, le représentant de l'Etat propose au ministre chargé du logement de prononcer une pénalité à son encontre conformément aux dispositions de l'article L.445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

4- Avenants à la convention

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

Par ailleurs, le représentant de l'Etat ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur.

Fait en ... exemplaires, à, le

Pour la République Française,

Pour la SOMCO,
Le Président du Conseil d'Administration

Monsieur le Préfet

Monsieur Bertrand SUCHET,

Pour les Collectivités signataires :

Communauté d'Agglomération
Mulhouse Alsace Agglomération

Eurométropole Strasbourg

Le Président,

Le Président,

Le Département du Haut-Rhin

Colmar Agglomération

Le Président,

Le Président,

ANNEXES

1. DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET VISAS

Annexe 1.1 : Délibération du 28/04/2017 : Engagement procédure d'élaboration de la CUS

Annexe 1.2 : Courriers d'association des collectivités à la CUS

Annexe 1.3 : Délibération du 13/12/2018 : Report de l'élaboration de la CUS

Annexe 1.4 : Courrier Monsieur le Préfet du Haut-Rhin du 27/05/2019 prorogeant d'un an le délai de dépôt de la CUS

Annexe 1.5 : Extrait du Compte rendu du Conseil de Concertation du 28/11/2019 sur le PSP

Annexe 1.6 : Délibération du 9/12/2019 : Approbation du PSP actualisé

Annexe 1.7 : Délibération du 14/09/2020 : Approbation du projet de CUS

2. ANNEXES DE LA SOMCO ET DE LA SAC HABITAT REUNI

Annexe 2.1 : Actionnariat et Conseil d'administration de la SOMCO au 1/01/2020

Annexe 2.2 : Plan Stratégique de Patrimoine de la SOMCO & Annexes

Annexe 2.3 : Plan de Concertation Locative SOMCO - Octobre 2018

Annexe 2.4 : Cadre Stratégique d'Utilité Sociale de la SAC HABITAT REUNI

Annexe 2.5 : PV du Conseil d'administration de la SAC HABITAT REUNI du 10/09/2020

3. POLITIQUE PATRIMONIALE

Annexe 3.1 : Liste des ensembles immobiliers du patrimoine au 01/01/2020

Annexe 3.2 : Qualification du Patrimoine PSP et du Service Rendu

Annexe 3.3 : Plan de vente du patrimoine 2020-2025

Annexe 3.4 : Attestation relative aux normes d'habitabilité des logements du plan de vente

Annexe 3.5 : Diagnostics de Performance Energétique des logements du plan de vente

[Annexe 3.6 : Avis ou accords des collectivités sur le Plan de Vente de Logements](#)

[Annexe 3.7 : Compte-rendu des réunions ou échange avec les collectivités locales](#)

4. QUALITE DE SERVICE

Annexe 4.1 : Synthèse de l'Enquête de satisfaction

Annexe 4.2 : Bilans des actions du Mieux Vivre Ensemble dans les QPV de la M2A

Annexe 4.3 : Bilans des actions du Mieux Vivre Ensemble dans les QPV de l'EMS

**CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE SOMCO
2020-2025
ZOOM SUR LE DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN**

PATRIMOINE DETENU PAR LA SOMCO EN 2019

Nombre total de logements en Alsace : 5693 (dont 70 logements en foyers)
 Nombre de logements dans le département du Bas-Rhin : 776 soit 13 % de son patrimoine
 Nombre de logements dans le département du Haut-Rhin : 4 917 soit 86 % de son patrimoine
 Nombre de logements sur le territoire de m2A : 4437 logements soit 30 % de son patrimoine
 Nombre de logements sur la ville de Mulhouse : 1748 logements soit 78 % de son patrimoine
 25 % des logements se situent en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV).

OBJECTIFS DE PRODUCTION 2020-2025

Extrait du 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.

Localisation	Quartiers et financements	Référence : indicateur PP-1 pour la période de 2017 à 2019	Engagements en nombre et pourcentage cumulés à 3 et 6 ans	
			De 2020 à 2022	De 2020 à 2025
EMS (DEPARTEMENT 67)	PLAI	0	10	28
	PLUS	0	75	117
	PLS	0	0	0
	% hors QPV	0	35%	62%
	% hors RU	0	35%	62%
M2A	PLAI	6	29	53
	PLUS	12	67	123
	PLS	0	0	0
	% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%
SAINT-LOUIS AGGLOMERATION	PLAI	3	0	3
	PLUS	5	0	7
	PLS	-	-	-
	% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%
ENSEMBLE DU DEPARTEMENT 68	PLAI	9	29	56
	PLUS	17	67	130
	PLS	0	0	0
	% hors QPV	100%	100%	100%
	% hors RU	100%	100%	100%

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS SUIVIES DE BAUX SIGNES

Extrait du 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 quartiers prioritaires de la politique de la ville, par année.

LOCALISATION	Engagements annuels en %					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
M2A	15%	20%	25%	25%	25%	25%
COLMAR AGGLOMERATION	20%	20%	25%	25%	25%	25%
SAINT LOUIS AGGLOMERATION	25%	25%	25%	25%	25%	25%

NOMBRE D'ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS AU PUBLIC PRIORITAIRE DE L'ARTICLE L .441.1

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'action 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.

LOCALISATION		ZONE	Engagements annuels en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
M2A	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	% hors QPV	18%	19%	19%	19%	19%	19%	19%
COLMAR AGGLOMERATION	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
SAINT LOUIS AGGLOMERATION	% total	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
	% hors QPV	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%

OFFRE EN ACCESSION SOCIALE DE 2019 A 2024

Néant

NOMBRE DE MUTATIONS DE LOCATAIRES DEJA LOGES DANS LE PARC SOCIAL

LOCALISATION	Mutations de locataires du parc social de 2017 à 2019 parmi le nombre total d'attributions en 2018		Engagements annuels en %					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
M2A	299	35%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
COLMAR Agglomération	20	45%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Saint-Louis Agglomération	17	30%	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Ensemble du Département	336	37%	30%	30%	30%	30%	30%	30%

VACANCE

VACANCE TOTALE ET COMMERCIALE - 2017 2018 2019

	2017			2018			2019		
	Vac.totale	Vac.Commerciale*		Vac.totale	Vac.Commerciale*		Vac.totale	Vac.Commerciale*	
M2A	370	273	6,2%	287	204	4,6%	328	186	4,2%
EMS	8	6	0,8%	4	3	0,4%	9	7	1,0%
68	20	4	3,5%	16	0	0,0%	25	8	7,0%
ST LOUIS	17	8	2,7%	16	11	3,7%	19	11	3,7%
COLMAR	12	12	17,1%	8	8	11,4%	7	7	10,0%
67	0	0	0%	1	1	1,9%	1	0	0,0%
Total.....	427	303	5,3%	332	227	4,0%	389	219	3,8%

* Vacance commerciale = vacance totale - logements à démolir - logements en travaux - logements à vendre

PROGRAMME DES VENTES 2019-2025

EPCI	Logement en commercialisation dans le patrimoine du bailleur au 31/12/2019		Engagements annuels en %	
			Au 31/12/2022	Au 31/12/2025
HAUT-RHIN	68	1,40%	2%	3,6%

LOGEMENTS FOYERS : 3 programmes sur m2A qui représentent 70 logements mais pas de développement dans les prochaines années.

SIGNATAIRES DE LA CUS DANS LE HAUT-RHIN

Département du Haut-Rhin
Mulhouse Alsace Agglomération
Colmar Agglomération
Eurométropole de Strasbourg

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025
PLAN DE VENTE DE PATRIMOINE

Gpe	N°	ADRESSE	COMMUNE	EPCI	n° lot	TYPE		SURFACES		Date Mise Service	Ref.DPE	DPE	val dep	valeur evaluation €	Observations
						Ind. Coll.		Logt m²	Terrain m²						
59	13	rue des cigognes	Bollwiller	M2A		Ind.	T6	113	389	juillet-84	59_1_1	E	322	135 000	Garantie d'emprunt Département du Haut-Rhin - Emprunt soldé en Septembre 2020
"	19	rue des cigognes	Bollwiller	M2A		Ind.	T5	98	304	juillet-84	59_1_4	E	301	125 000	
"	21	rue de cigognes	Bollwiller	M2A		Ind.	T5	100	298	juillet-84	59_1_5	E	270	125 000	
"	25	rue des cigognes	Bollwiller	M2A		Ind.	T4	86	237	juillet-84	59_1_7	E	285	115 000	
"	29	rue des cigognes	Bollwiller	M2A		Ind.	T6	113	385	juillet-84	59_1_9	E	264	135 000	
"	15	rue des hirondelles	Bollwiller	M2A		Ind.	T5	100	225	juillet-84	59_1_12	E	270	125 000	
"	16	rue des hirondelles	Bollwiller	M2A		Ind.	T5	98	233	juillet-84	59_1_13	E	268	125 000	
"	20	rue des hirondelles	Bollwiller	M2A		Ind.	T5	98	226	juillet-84	59_1_19	E	284	125 000	
"	21	rue des hirondelles	Bollwiller	M2A		Ind.	T5	98	338	juillet-84	59_1_18	E	270	130 000	
61	7	chemin Eschbach	Bourbach le Haut			Ind.	T5	107	265	mars-84	61_2_1	E	287	110 000	Garantie d'emprunt Département du Haut-Rhin : - Encours de la dette : 3487,75 € - Dernière échéance : Decembre 2020
200	20	rte de rouffach	Colmar	CA		Ind.	T6	129	623	janv.-98	200_1_1	E	330	63 300	
200	20	rte de rouffach	Colmar	CA		Ind.	T6	136	0	janv.-98	200_2_1	E	330	66 700	
25	6	rue des cigales	Hombourg	M2A		Ind.	T5	96	724	oct.-78	25_1_032	E	295	145 000	Garantie d'emprunt Département du Haut-Rhin - Reste un emprunt à courir jusqu'en Avril 2022 - Encours de la dette : 526,02 €
"	3	rue des merles	Hombourg	M2A		Ind.	T4	88	172	oct.-78	25_1_002	E	233	125 000	
"	11	rue des merles	Hombourg	M2A		Ind.	T5	101	306	oct.-78	25_1_006	E	249	135 000	
"	23	rue des merles	Hombourg	M2A		Ind.	T5	101	189	oct.-78	25_1_012	D	228	135 000	
"	29	rue des merles	Hombourg	M2A		Ind.	T5	101	189	oct.-78	25_1_015	D	228	135 000	
"	33	rue des merles	Hombourg	M2A		Ind.	T5	101	528	oct.-78	25_1_017	E	249	145 000	
"	3	rue des rossignols	Hombourg	M2A		Ind.	T4	88	203	oct.-78	25_1_019	E	233	125 000	
"	7	rue des rossignols	Hombourg	M2A		Ind.	T5	101	213	oct.-78	25_1_021	D	228	135 000	
"	11	rue des rossignols	Hombourg	M2A		Ind.	T5	101	291	oct.-78	25_1_023	E	249	140 000	
"	2	rue des rossignols	Hombourg	M2A		Ind.	T5	96	534	oct.-78	25_1_024	E	295	140 000	
"	4	rue des rossignols	Hombourg	M2A		Ind.	T5	96	319	oct.-78	25_1_025	E	280	140 000	
"	6	rue des rossignols	Hombourg	M2A		Ind.	T5	96	124	oct.-78	25_1_026	E	280	135 000	
38	3	rue st exupéry	Rixheim	M2A		Ind.	T5	93	264	oct.-82	38_1_12	E	301	155 000	
"	6	rue st exupéry	Rixheim	M2A		Ind.	T5	93	254	oct.-82	38_1_7	E	281	155 000	
"	10	rue st exupéry	Rixheim	M2A		Ind.	T5	93	246	oct.-82	38_1_5	E	281	155 000	
2	7	avenue DMC	Mulhouse	M2A		Ind.	T4	80	185	oct.-51	2_5_1	E	329	90 000	
"	23	avenue DMC	Mulhouse	M2A		Ind.	T4	76	261	oct.-51	2_5_9	E	287	92 000	
"	31	avenue DMC	Mulhouse	M2A		Ind.	T4	76	215	oct.-51	2_5_13	E	240	90 000	
"	41	avenue DMC	Mulhouse	M2A		Ind.	T4	84	215	oct.-51	2_5_18	E	279	90 000	
"	65	avenue DMC	Mulhouse	M2A		Ind.	T4	76	155	oct.-51	2_5_30	E	300	90 000	
"	67	avenue DMC	Mulhouse	M2A		Ind.	T4	76	267	oct.-51	2_5_31	E	306	85 000	
63	117	rue mer rouge	Mulhouse	M2A		Ind.	T6	99	288	déc.-83	63_1_1	E	300	100 000	
"	52	rue des 3 épis	Mulhouse	M2A		Ind.	T6	99	284	déc.-83	63_1_23	E	311	100 000	
24	4	rue des lilas	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	127	oct.-77	24_1_019	E	288	130 000	
"	8	rue des lilas	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	118	oct.-77	24_1_017	E	288	130 000	
"	12	rue des lilas	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	131	oct.-77	24_1_015	E	288	140 000	
"	3	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	124	oct.-77	24_1_038	E	288	105 000	
"	5	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	108	132	oct.-77	24_1_039	E	288	95 000	

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025
PLAN DE VENTE DE PATRIMOINE

Gpe	N°	ADRESSE	COMMUNE	EPCI	n° lot	TYPE		SURFACES		Date Mise Service	Ref.DPE	DPE	val dep	valeur evaluation €	Observations
						Ind.	Coll.	Logt m²	Terrain m²						
"	7	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	119	oct.-77	24_1_040	E	288	105 000	
"	19	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	130	oct.-77	24_1_046	E	288	125 000	
"	21	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	127	oct.-77	24_1_047	E	288	105 000	
"	23	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	118	oct.-77	24_1_048	E	288	105 000	
"	31	rue du muguet	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	227	oct.-77	24_1_52	E	315	115 000	
"	3	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	130	oct.-77	24_1_035	E	288	115 000	
"	5	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	148	oct.-77	24_1_034	E	288	125 000	
"	7	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	142	oct.-77	24_1_033	E	288	115 000	
"	11	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	108	149	oct.-77	24_1_031	E	288	120 000	
"	13	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	146	oct.-77	24_1_030	E	288	125 000	
"	15	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T4	82	131	oct.-77	24_1_029	E	288	115 000	
"	27	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	125	oct.-77	24_1_023	E	288	125 000	
"	41	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	138	oct.-77	24_1_006	E	288	125 000	
"	43	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	138	oct.-77	24_1_005	E	288	125 000	
"	49	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T5	93	140	oct.-77	24_1_002	E	288	115 000	
"	51	rue des coquelicots	Ottmarsheim	M2A		Ind.	T6	110	270	oct.-77	24_1_001	E	298	135 000	
3	6	rue du fil	St-Louis	A3F		Ind.	T3	48	125	janv.-55	3_3_4	E	257	70 000	
"	14	rue du fil	St-Louis	A3F		Ind.	T3	53	122	janv.-55	3_3_12	E	320	65 000	
"	32	rue du fil	St-Louis	A3F		Ind.	T3	53	126	janv.-55	3_3_21	E	254	70 000	
"	11	rue du fil	St-Louis	A3F		Ind.	T3	53	268	janv.-55	3_3_9	E	327	75 000	
137	12	rue Schwilgué - 109	Mulhouse	M2A	109	Coll.	T4	89		janv.-95	137_2_021	E	281	62 300	
"	12	rue Schwilgué - 121	Mulhouse	M2A	121	Coll.	T5D	101		janv.-95	137_2_062	E	281	81 000	
"	10	rue Schwilgué - 147	Mulhouse	M2A	147	Coll.	T4	84		janv.-95	137_1_021	E	295	66 800	
"	10	rue Schwilgué - 146	Mulhouse	M2A	146	Coll.	T4	87		janv.-95	137_1_022	E	295	87 000	
"	10	rue Schwilgué - 144	Mulhouse	M2A	144	Coll.	T4	84		janv.-95	137_1_031	E	295	66 800	
"	10	rue Schwilgué - 153	Mulhouse	M2A	153	Coll.	T5	97		janv.-95	137_1_051	E	295	97 000	
"	10	rue Schwilgué - 155	Mulhouse	M2A	155	Coll.	T4	78		janv.-95	137_1_052	E	295	85 800	
		Garages rue Schwilgué	Mulhouse			Gar		0						8 000	
156	5	5 RUE HECTOR BERLIOZ	MULHOUSE	M2A	11	Coll.	T4	84		juil.-95	156_1_11	E	277	100 000	
157	37	37 RUE FENELON	MULHOUSE	M2A	42	Coll.	T3	58		juil.-95	157_1_42	D	165	65 000	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	51	Coll.	T2	53		janv.-97	175_1_051	D	174	47 700	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	52	Coll.	T2	52		janv.-97	175_1_052	D	174	46 800	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	61	Coll.	T3	66		janv.-97	175_1_061	D	174	59 400	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	63	Coll.	T3	68		janv.-97	175_1_063	D	174	61 200	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	73	Coll.	T2	52		janv.-97	175_1_073	D	174	46 800	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	75	Coll.	T3	66		janv.-97	175_1_075	D	174	59 400	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	77	Coll.	T3	68		janv.-97	175_1_077	D	174	61 200	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	86	Coll.	T2	53		janv.-97	175_1_086	D	174	47 700	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	87	Coll.	T2	52		janv.-97	175_1_087	D	174	46 800	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	89	Coll.	T3	66		janv.-97	175_1_089	D	174	59 400	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	91	Coll.	T3	68		janv.-97	175_1_091	D	174	61 200	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	100	Coll.	T2	53		janv.-97	175_1_100	D	174	47 700	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	101	Coll.	T2	52		janv.-97	175_1_101	D	174	46 800	

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025
PLAN DE VENTE DE PATRIMOINE

Gpe	N°	ADRESSE	COMMUNE	EPCI	n° lot	TYPE		SURFACES		Date Mise Service	Ref.DPE	DPE	val dep	valeur evaluation €	Observations
						Ind. Coll.		Logt m²	Terrain m²						
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	102	Coll.	T4	80		janv.-97	175_1_102	D	174	72 000	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	103	Coll.	T3	65		janv.-97	175_1_103	D	174	58 500	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	104	Coll.	T4	79		janv.-97	175_1_104	D	174	71 100	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	105	Coll.	T3	68		janv.-97	175_1_105	D	174	61 200	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	113	Coll.	T3	69		janv.-97	175_1_113	D	174	62 100	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	114	Coll.	T2	53		janv.-97	175_1_114	D	174	47 700	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	115	Coll.	T2	52		janv.-97	175_1_115	D	174	46 800	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	119	Coll.	T3	68		janv.-97	175_1_119	D	174	61 200	
175	132	132 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	128	Coll.	T1	38		janv.-97	175_1_128	D	174	34 200	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	201	Coll.	T3	70		janv.-97	175_2_201	D	167	63 000	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	202	Coll.	T3	75		janv.-97	175_2_202	D	167	67 500	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	203	Coll.	T4	83		janv.-97	175_2_203	D	167	74 700	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	204	Coll.	T2	47		janv.-97	175_2_204	D	167	42 300	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	211	Coll.	T3	71		janv.-97	175_2_211	D	167	63 900	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	212	Coll.	T3	75		janv.-97	175_2_212	D	167	67 500	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	213	Coll.	T4	83		janv.-97	175_2_213	D	167	74 700	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	214	Coll.	T4	89		janv.-97	175_2_214	D	167	80 100	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	221	Coll.	T3	71		janv.-97	175_2_221	D	167	63 900	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	222	Coll.	T3	75		janv.-97	175_2_222	D	167	67 500	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	223	Coll.	T4	83		janv.-97	175_2_223	D	167	74 700	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	224	Coll.	T4	89		janv.-97	175_2_224	D	167	80 100	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	231	Coll.	T3	71		janv.-97	175_2_231	D	167	63 900	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	232	Coll.	T3	75		janv.-97	175_2_232	D	167	67 500	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	233	Coll.	T4	83		janv.-97	175_2_233	D	167	74 700	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	234	Coll.	T4	89		janv.-97	175_2_234	D	167	80 100	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	241	Coll.	T3	71		janv.-97	175_2_241	D	167	63 900	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	242	Coll.	T3	75		janv.-97	175_2_242	D	167	67 500	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	243	Coll.	T4	83		janv.-97	175_2_243	D	167	74 700	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	244	Coll.	T4	89		janv.-97	175_2_244	D	167	80 100	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	251	Coll.	T3	71		janv.-97	175_2_251	D	167	63 900	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	252	Coll.	T2	62		janv.-97	175_2_252	D	167	55 800	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	253	Coll.	T5	98		janv.-97	175_2_253	D	167	88 200	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	254	Coll.	T4	89		janv.-97	175_2_254	D	167	80 100	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	261	Coll.	T4	73		janv.-97	175_2_261	D	167	65 700	
175	130	130 AVENUE ARISTIDE BRIAND	MULHOUSE	M2A	262	Coll.	T4	81		janv.-97	175_2_262	D	167	72 900	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	102	Coll.	T2	43,3		janv.-98	183_1_102	E	287	47 630	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	103	Coll.	T2	44,5		janv.-98	183_1_103	E	287	48 950	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	104	Coll.	T2	42		janv.-98	183_1_104	E	287	46 200	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	202	Coll.	T2	43,3		janv.-98	183_1_202	E	287	47 630	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	203	Coll.	T2	44,5		janv.-98	183_1_203	E	287	48 950	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	204	Coll.	T2	42		janv.-98	183_1_204	E	287	46 200	
183	16	16 RUE JACQUES PREISS	MULHOUSE	M2A	303	Coll.	T2	42		janv.-98	183_1_303	E	287	46 200	

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025
PLAN DE VENTE DE PATRIMOINE

Gpe	N°	ADRESSE	COMMUNE	EPCI	n° lot	TYPE		SURFACES		Date Mise Service	Ref.DPE	DPE	val dep	valeur evaluation €	Observations
						Ind. Coll.		Logt m²	Terrain m²						
		parkings en sous sol						302					331 760		
246	27	27 RUE DES BLEUETS	LUTTERBACH	M2A	99	Coll.	ST	29		janv.-02	246_01_099	E	300	36 250	
246	27	27 RUE DES BLEUETS	LUTTERBACH	M2A	100	Coll.	ST	26		janv.-02	246_01_100	E	318	32 500	
246	34	34 RUE DES BLEUETS	LUTTERBACH	M2A	63	Coll.	T3	69		janv.-02	246_01_063	E	272	86 250	
246	34	34 RUE DES BLEUETS	LUTTERBACH	M2A	64	Coll.	ST	29		janv.-02	246_01_064	E	313	36 250	
246	34	34 RUE DES BLEUETS	LUTTERBACH	M2A	65	Coll.	ST	26		janv.-02	246_01_065	E	327	32 500	
263	18	18 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	46	Coll.	T5	116,17		juin-06	263_1_46	E	326	169 000	
263	18	18 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	48	Coll.	T5	118,19		juin-06	263_1_48	E	326	172 000	
263	18	18 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	49	Coll.	T3	70,18		juin-06	263_1_49	E	326	102 000	
263	18	18 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	50	Coll.	T5	118,19		juin-06	263_1_50	E	326	172 000	
263	18	18 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	51	Coll.	T3	70,18		juin-06	263_1_51	E	326	102 000	
263	16	16 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	81	Coll.	T4	95,96		juin-06	263_1_81	E	316	139 000	
263	16	16 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	82	Coll.	T5	118,53		juin-06	263_1_82	E	316	172 000	
263	16	16 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	83	Coll.	T4	95,96		juin-06	263_1_83	E	316	139 000	
263	16	16 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	84	Coll.	T5	118,53		juin-06	263_1_84	E	316	172 000	
263	16	16 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	85	Coll.	T4	86,17		juin-06	263_1_85	E	316	125 000	
263	8	8 RUE THEO FISCHER	MULHOUSE	M2A	171	Coll.	T2	77,53		juin-06	263_2_171	E	232	90 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	274	Coll.	T2	48,42		juin-06	263_3_274	D	175	70 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	277	Coll.	T1	41,01		juin-06	263_3_277	D	175	60 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	278	Coll.	T5	97,18		juin-06	263_3_278	D	175	141 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	279	Coll.	T3	62,99		juin-06	263_3_279	D	175	91 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	280	Coll.	T2	48,42		juin-06	263_3_280	D	175	70 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	281	Coll.	T5	113,75		juin-06	263_3_281	D	175	165 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	282	Coll.	T1	41,01		juin-06	263_3_282	D	175	60 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	283	Coll.	T5	97,18		juin-06	263_3_283	D	175	140 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	284	Coll.	T3	62,99		juin-06	263_3_284	D	175	91 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	285	Coll.	T2	48,42		juin-06	263_3_285	D	175	70 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	286	Coll.	T5	113,75		juin-06	263_3_286	D	175	165 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	287	Coll.	T1	41,01		juin-06	263_3_287	D	175	60 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	288	Coll.	T5	97,18		juin-06	263_3_288	D	175	140 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	289	Coll.	T3	62,99		juin-06	263_3_289	D	175	91 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	290	Coll.	T2	48,42		juin-06	263_3_290	D	175	70 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	291	Coll.	T5	113,75		juin-06	263_3_291	D	175	165 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	292	Coll.	T1	41,01		juin-06	263_3_292	D	175	60 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	293	Coll.	T5	97,18		juin-06	263_3_293	D	175	140 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	294	Coll.	T3	62,99		juin-06	263_3_294	D	175	91 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	295	Coll.	T2	48,42		juin-06	263_3_295	D	175	70 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	296	Coll.	T5	113,75		juin-06	263_3_296	D	175	165 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	297	Coll.	T5	146,31		juin-06	263_3_297	D	175	212 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	298	Coll.	T4	130,95		juin-06	263_3_298	D	175	190 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	299	Coll.	T3	77,89		juin-06	263_3_299	D	175	113 000	
263	55	55 RUE DAGUERRE	MULHOUSE	M2A	300	Coll.	T2	49,97		juin-06	263_3_300	D	175	72 000	

**CONVENTION D'UTILITE SOCIALE 2020-2025
PLAN DE VENTE DE PATRIMOINE**

Gpe	N°	ADRESSE	COMMUNE	EPCI	n° lot	TYPE		SURFACES		Date Mise Service	Ref.DPE	DPE	val dep	valeur evaluation €	Observations
						Ind. Coll.		Logt m²	Terrain m²						
263	55	55 RUE DAGUERRE garages et grg double en sous sol	MULHOUSE	M2A	301	Coll.	T5	108,94		juin-06	263_3_301	D	175	158 000 5000 // 8000	
270	4	4 RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	5	Coll.	T4	65,54		déc.-06	270_1_5	D	227	66 000	
270	4	4 RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	12	Coll.	T2	39,42		déc.-06	270_1_12	D	230	39 000	
270	6	6 RUE DE GUEBWILLER garages	KINGERSHEIM	M2A	20	Coll.	T4	66,55		déc.-06	270_2_20	D	229	67 000	
														172 000	
271	2	2 RUE DU BAN	KINGERSHEIM	M2A	34	Coll.	T5	84,67		déc.-06	271_1_34	D	228	85 000	
271	2	2 RUE DU BAN	KINGERSHEIM	M2A	37	Coll.	T4	66,64		déc.-06	271_1_37	D	229	67 000	
271	2a	2A RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	3	Coll.	T4	66,64		déc.-06	271_2_3	D	229	67 000	
271	2a	2A RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	10	Coll.	T4	66,64		déc.-06	271_2_10	D	229	67 000	
271	2b	2B RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	14	Coll.	T4	66,64		déc.-06	271_3_14	D	229	67 000	
271	2b	2B RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	17	Coll.	T4	66,64		déc.-06	271_3_17	D	229	67 000	
271	2c	2C RUE DE GUEBWILLER	KINGERSHEIM	M2A	22	Coll.	T4	66,64		déc.-06	271_4_22	E	243	67 000	
271	2c	2C RUE DE GUEBWILLER garages	KINGERSHEIM	M2A	25	Coll.	T4	71,82		déc.-06	271_4_25	D	225	72 000	
														559 000	
272	61	61 RUE DU DR HURST	SAINT-LOUIS	A3F	32	Coll.	T4	66,64		déc.-06	272_1_32	D	185	90 000	
275	5	5 RUE DE ST-LOUIS	MULHOUSE	M2A	12	Coll.	T4	79,41		déc.-06	275_1_001	E	271	91 500	
275	11	11 RUE DE ST-LOUIS	MULHOUSE	M2A	41	Coll.	T4	72,49		déc.-06	275_2_001	E	281	84 000	
275	15	15 RUE DE ST-LOUIS	MULHOUSE	M2A	67	Coll.	T4	79,41		déc.-06	275_3_067	E	293	91 500	
275	15	15 RUE DE ST-LOUIS	MULHOUSE	M2A	68	Coll.	T4	79,41		déc.-06	275_3_068	E	293	91 500	
275	15	15 RUE DE ST-LOUIS	MULHOUSE	M2A	77	Coll.	T4	79,41		déc.-06	275_3_077	E	293	91 500	
275	15	15 RUE DE ST-LOUIS	MULHOUSE	M2A	87	Coll.	T4	79,41		déc.-06	275_3_087	E	293	91 500	
275	15	15 RUE DE ST-LOUIS garages	MULHOUSE	M2A	88	Coll.	T4	79,41		déc.-06	275_3_088	E	293	91 500	
														633 000	
299	27	27 PASSAGE DU THEATRE	MULHOUSE	M2A	108	Coll.	T3	79,26		févr.-09	299_1_108	D	170	111 000	
299	27	27 PASSAGE DU THEATRE	MULHOUSE	M2A	110	Coll.	T3	75,45		févr.-09	299_1_110	D	170	106 000	
299	27	27 PASSAGE DU THEATRE	MULHOUSE	M2A	112	Coll.	T3	79,26		févr.-09	299_1_112	D	170	111 000	
299	27	27 PASSAGE DU THEATRE	MULHOUSE	M2A	114	Coll.	T3	75,45		févr.-09	299_1_114	D	170	106 000	
299	27	27 PASSAGE DU THEATRE parking sous sol	MULHOUSE	M2A	116	Coll.	T3	79,26		févr.-09	299_1_116	D	170	111 000	
														545 000	
303	4	4 RUE COLBERT	MULHOUSE	M2A	1	Coll.	T4	74,24		juil.-03	303_1_001	E	256	67 000	
304	19	19 PASSAGE DU TRIANGLE	MULHOUSE	M2A	3	Coll.	T4	87,57		juil.-03	304_1_003	E	321	114 000	
305	12	12 RUE EMILIO NOELTING	MULHOUSE	M2A	5	Coll.	T4	107,12		juil.-03	305_1_005	E	315	139 000	
374	34	34 PASSAGE DU THEATRE	MULHOUSE	M2A	50	Coll.	T3	81,2		avr.-10	374_1_5	D	201	114 000	
														434 000	

194 logements à commercialiser

CUMUL