

Rapport du Président

Commission permanente du
vendredi 11 décembre 2020

10^{ème} Commission
N° CP-2020-12-10-5

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté**POLITIQUE DE L'HABITAT : CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE LA SOMCO**

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'autoriser le Président à signer la Convention d'Utilité Sociale de la SOMCO pour la période 2020-2025 et de donner son avis sur son plan de mise en vente de 194 logements sociaux situés sur le territoire du Département du Haut-Rhin.

La commission Solidarité, Famille, Insertion et Logement a exprimé un avis favorable en date du 4 décembre 2020.

1. Contexte

Par courriers en date du 14 octobre 2020 et du 21 octobre 2020, la SOMCO a sollicité l'avis du Département sur la signature de sa Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2020-2025 et sur le plan de vente de 194 logements sociaux situés sur le territoire du Haut-Rhin.

La convention d'Utilité Sociale a été rendue obligatoire par la loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » du 29 mars 2009. Il s'agit d'un contrat signé pour 6 ans entre les organismes HLM, l'Etat, les Départements volontaires et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Depuis, le cadre réglementaire des CUS a fortement évolué suite :

- à la loi « Egalité Citoyenneté » du 27 janvier 2017 et son décret d'application du 10 mai 2017,
- à la loi portant « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018,
- aux deux décrets n° 2019-499 du 22 mai 2019 et n° 2019-801 du 26 juillet 2019.

2. La Convention d'Utilité Sociale (CUS)

La CUS de la SOMCO a bénéficié d'un report d'un an compte tenu de notre adhésion à la Société de Coordination (SAC) « HABITAT REUNI ».

Cette convention traduit les choix stratégiques du bailleur et ses contributions aux enjeux nationaux et locaux, en tenant compte du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH), et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA). La fiche de synthèse des données et des indicateurs sur le territoire haut-rhinois figurant au projet de la CUS, est jointe en annexe du présent rapport.

Le contenu et les indicateurs de la CUS vise notamment les engagements de la SOMCO en termes :

- de rénovation énergétique,
- de réhabilitation,
- d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- d'accession sociale,
- de mutations internes ou externes (pour les locataires),
- de plan de vente de logement social,
- d'offre de logements-foyers,
- des coûts de gestion,
- d'attribution des logements aux publics prioritaires, notamment ceux relevant du premier quartile (les plus modestes).

Le projet de convention est soumis pour signature (avant le 31 décembre 2020) au Préfet de Région et au Préfet de département, aux EPCI (avec un PLH ou tenus d'en faire un) et au département sur lesquels l'organisme détient du patrimoine.

La signature de la CUS n'entraîne aucun engagement financier pour le Département. L'intérêt se trouve dans le fait que la SOMCO est associée aux objectifs du Plan départemental de l'Habitat (PDH). La signature de la CUS par le Département renforce ainsi le partenariat avec les organismes HLM en mettant en évidence la contribution de chaque organisme au respect des orientations du nouveau PDH.

3. Le plan de mise en vente de 194 logements sociaux appartenant à la SOMCO

La vente de logements sociaux est rendue possible par l'article L443-11 du Code de construction et de l'habitation, droit qui a été renforcé par la loi ELAN.

Les bénéficiaires peuvent être :

- Pour les logements vacants :
 - un autre acteur du logement social (bailleur, SEM agréée, office foncier solidaire comme l'OFSA),
 - ou par ordre décroissant de priorité :
 - 1) toute personne physique sous plafond de ressources (locataires du parc social, gardiens d'immeubles, personne physique éligible au logement social),
 - 2) une collectivité territoriale ou un EPCI,
 - 3) toute autre personne physique sans plafond de ressources ;
 - à une personne morale de droit privé si construits ou acquis par l'OLS vendeur depuis plus de 15 ans et après avoir été proposés aux 1), 2), et 3).
- Pour les logements occupés :
 - un autre acteur du logement social (bailleur, SEM agréée, OFS),
 - après 2 ans d'occupation, l'occupant, son conjoint, ou encore ses ascendants ou descendants s'ils ne dépassent pas les plafonds de ressources HLM,
 - une personne morale de droit privé si construit ou acquis par la SOMCO depuis plus de 15 ans.

En application de l'article L.445-1 du Code de la construction et de l'habitation, la SOMCO est tenue de porter son plan de mise en vente de ses logements, tel que prévus dans la CUS, à la consultation de la commune d'implantation ainsi que les collectivités et leurs groupements qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. A ce titre, la SOMCO a consulté le Département du Haut-Rhin sur son plan de mise en vente de 194 logements sociaux dont 22 ont bénéficié de la garantie du Département aux emprunts contractés pour leur construction, acquisition ou amélioration. Le Département dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de la consultation pour émettre son avis. Faute d'avis, celui-ci est réputé favorable.

En application de l'article L443-7 du Code de la Construction et de l'Habitat le capital restant dû de l'emprunt devra faire l'objet d'un remboursement intégral par la SOMCO, comme le prévoit la procédure classique.

Les logements concernés par le plan de vente présentent des étiquettes énergétiques de D à E et les dates de construction varient entre 1951 et 2010. Il est donc à présager que les acheteurs devront effectuer des travaux.

L'article 88 de la loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique prévoit que la vente de logements locatifs sociaux à un locataire soit sécurisée et encadrée afin d'éviter que les logements vendus n'accentuent les phénomènes de copropriétés dégradées.

L'ordonnance du 7 mai 2019 précise les obligations du bailleur par rapport aux copropriétaires (information, fonctionnement des instances de décision, paiement des charges de copropriété). L'ordonnance permet aussi de différer le transfert de la propriété de la quote-part correspondante des parties communes à l'acquéreur, à l'issue d'une période qui ne peut excéder dix ans à compter de la vente conclue selon ce nouveau régime du premier lot de l'immeuble.

A noter que l'ADIL 68 est disposée à accompagner les candidats en amont du projet d'achat pour :

- leur délivrer des conseils juridiques et financiers,
- les informer des aides et des dispositifs mobilisables pour des travaux de rénovation et les prêts à l'accession,
- calculer le taux d'effort et le reste à vivre, le plan de financement,
- les sensibiliser aux charges nouvelles en tant que copropriétaire (taxe foncière, entretien, fonds de travaux,...).

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- Approuver la Convention d'Utilité Sociale de la SOMCO qui sera signée par la SOMCO, l'Etat, m2A, l'Eurométropole de Strasbourg, Colmar Agglomération et le Département du Haut-Rhin ;
- M'autoriser à signer Convention d'Utilité Sociale précitée, jointe au présent rapport ;

- Donner un avis favorable au plan de vente des logements sociaux dont la SOMCO est actuellement propriétaire, joint en annexe au présent rapport, partie intégrante de la Convention d'Utilité Sociale de la SOMCO dans le Haut-Rhin, sous réserve que les candidats à l'accèsion à la propriété des logements mis en vente par la SOMCO soient orientés vers l'ADIL 68 en vue de la sécurisation de leur achat.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT
Remy WITH