

**Rapport du Président**

Commission Permanente du  
jeudi 14 juin 2012

**Service instructeur**  
Service Habitat et Solidarités Territoriales

N° CP-2012-6-10-4

**Service consulté**

**AVENANT N°1 A LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE HABITATS DE  
HAUTE-ALSACE**

Résumé : Dans le cadre de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, Habitats de Haute-Alsace a conclu en 2011 avec l'Etat et le Département du Haut-Rhin, en tant que collectivité de rattachement, une Convention d'Utilité Sociale (CUS). Suite à la parution d'un décret portant sur les logements-foyers, il convient d'établir un avenant à cette convention.

Les Conventions d'Utilité Sociale (CUS), instituées par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, constituent le nouveau cadre contractuel dans lequel les organismes HLM remplissent leur mission d'intérêt général.

Il s'agit pour le bailleur social d'énoncer son projet stratégique global sur l'ensemble de son patrimoine, sur la base de son plan stratégique de patrimoine actualisé et de le décliner en objectifs de performance sur ses principales missions en précisant les conditions d'investissement et les conditions d'exploitation.

La Convention d'Utilité Sociale de Habitats de Haute-Alsace a été signée le 29 juin 2011 entre l'Etat, le Département du Haut-Rhin et l'Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin.

Le décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux CUS des organismes d'habitation à loyer modéré pour les logements-foyers précise en son article 4 que lorsque la CUS a été signée avant la date de publication de ce décret, elle doit être complétée par un avenant dans un délai de 6 mois à compter de cette même date, soit le 6 juillet 2012. Les signataires de l'avenant sont les mêmes que ceux ayant signé la CUS.

L'avenant proposé est conforme au décret précité, d'autant que les indicateurs visés dans celui-ci étaient déjà inscrits par anticipation dans la convention initiale.

Compte tenu de ce qui précède, je vous propose d'approuver l'avenant à la Convention d'Utilité Sociale de Habitats de Haute-Alsace, annexé au présent rapport et m'autoriser à le signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a vertical line and a horizontal stroke, with a small 'u' and 'n' visible below the vertical line.

Charles BUTTNER



# **Avenant n° 1 à la CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE Pour la période 2011 - 2016**

**Habitats de Haute-Alsace**

**Approuvé par le Conseil d'Administration le xxxx 2012**

## Avant-Propos

En application de la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009, et de l'article L.445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, Habitats de Haute-Alsace a conclu le 29 juin 2011 une Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec l'Etat et le département du Haut-Rhin, sa collectivité de rattachement.

Par décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 le périmètre initial de cette Convention limitée aux logements locatifs sociaux est élargi aux logements-foyers.

Ce décret définit les modalités d'élaboration spécifique des Conventions d'Utilité Sociale à mettre en place par chaque bailleur social propriétaire de logements-foyers.

Pour Habitats de Haute-Alsace dont les logements foyers représentent moins de 50 % du patrimoine, le décret autorise la passation d'un avenant à la convention initiale.

## Visas

Entre soussignés,

**L'Etat,**

Représenté par Monsieur Pierre-Etienne BISCH, Préfet de la Région Alsace

**Le Département du Haut-Rhin,**

Avec siège à COLMAR 100 Avenue d'Alsace 68006 COLMAR Cedex, représenté par M. Charles BUTTNER, agissant au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin, en vertu de la délibération de la Commission Permanente en date du xx xxxxxx 2012 figurant en annexe 1.

**L'Office Public de l'Habitat du Haut-Rhin «Habitats de Haute-Alsace»,**

Avec siège 73 rue de Morat 68001 COLMAR Cedex représenté par M. Bernard OTTER, Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil d'Administration du xxxxxx 31 mai 2012 figurant en annexe 2.

Il est convenu ce qui suit

## **ARTICLE 1**

Le présent avenant annule et remplace les orientations stratégiques et les plans d'actions concernant les logements-foyers (chapitre 3-6) arrêté dans la Convention d'Utilité Sociale 2011-2016 d'Habitats de Haute-Alsace signé le 29 juin 2011 entre l'Etat, le Département du Haut-Rhin et l'Office Public de l'Habitat du Département du Haut-Rhin.

## **ARTICLE 2**

Les signataires du présent avenant arrêtent, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur concernant les organismes propriétaires de logements foyers représentant moins de 50 % de leur patrimoine issu du décret n°2012-12 du 4 janvier 2012, les objectifs et les indicateurs 2011-2016 correspondant à chacun des engagements concernent les logements-foyers propriété d'Habitats de Haute-Alsace comme suit :

### ➤ Développement de l'offre du logement-oyer

#### **Engagement pour 2011-2016**

Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle.

#### **Etat des lieux en 2010**

L'hébergement des personnes âgées et handicapées constitue depuis les années 70 une priorité pour Habitats de Haute-Alsace.

Initialement promu à travers la réalisation de logements-foyers, l'hébergement des seniors évolue aujourd'hui vers des structures plus légères afin de mieux répondre à leurs besoins et attentes en termes d'autonomie et d'insertion dans la société.

Construits au courant des années 70-80, les logements-foyers sont aujourd'hui en grande partie inadaptés aux profondes mutations des comportements et des besoins des personnes âgées en termes d'offres de services et de handicaps.

Leur positionnement se voit remis en cause et certains gestionnaires sont confrontés à une demande de moins en moins forte, ce qui entraîne des vacances de logements.

Les exigences croissantes de la réglementation concernant ces structures et en particulier les règles de sécurité posent également la question du devenir de ces établissements.

Conscient de ces difficultés, Habitats de Haute Alsace a réalisé en 2007 un audit sur l'ensemble de ses foyers pour mieux appréhender les enjeux sociaux, techniques, financiers et réglementaires liés à ce patrimoine spécifique.

Les résultats de cet audit ont donné lieu à l'établissement d'un plan d'actions pour chaque foyer.

Fin 2009, les logements-foyers propriétés de l'Office sont :

Commune	Nombre de chambres	Gestionnaire
Hirsingue	77	A.D.M.R.
Lutterbach	50	A.D.M.R.
Illzach	69	Habitat et Loisirs du 3 <sup>ème</sup> Age
Riespach	40	Association Marie Pire
Dannemarie	21	A.P.A.E.I. du Sundgau
Soultzmatt * <sub>1</sub>	14	Maison de retraite de Soultzmatt
Total * <sub>2</sub>	271 soit 248 équivalents logements	

\*  
1 Logements-foyers intégrés au périmètre CUS en 2011

\*  
2 257 dont 234 équivalents logements hors logements-foyers de Soultzmatt intégrés en 2011

Face à l'ensemble des enjeux liés au devenir de ce type de structure, Habitats de Haute-Alsace n'envisage pas de développer son offre en la matière sur la période 2011-2016 en-dehors de la demande spécifique portée par les collectivités locales en cohérence avec les besoins du Plan Gérontologique Départemental pour l'hébergement des personnes âgées.

A ce titre, en complément de l'offre locative destinée aux personnes âgées valides et autonomes, l'OPH en collaboration avec le Conseil Général du Haut-Rhin, s'est engagé en 2008 dans les phases d'études techniques de deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) regroupant 140 lits à Waldighoffen et Seppois le Bas.

Ces projets tendent à répondre à une carence territoriale d'hébergement spécifique pour ce type de population constatée dans le Sundgau dans le cadre de l'élaboration du Plan Gérontologique Départemental 2006-2011.

La gestion de ces structures médicalisées sera assurée par la Fondation de l'Armée du Salut, spécialisée dans la gestion de ce type d'établissement.

Concernant l'hébergement des personnes handicapées, l'Office a également réalisé en partenariat avec des associations spécialisées, plusieurs structures d'habitat spécifiques représentant 61 unités de vie.

Aujourd'hui, de manière similaire à l'accueil et l'hébergement des personnes âgées, Habitats de Haute-Alsace n'envisage pas de développer cette activité en-dehors de demandes spécifiques initiées par les collectivités locales.

Toutefois, au delà de la réalisation ponctuelle de structures de ce type, Habitats de Haute-Alsace prévoit aujourd'hui dans tous ses programmes neufs, soit des logements de plain-pied,

soit des accès aménagés aux logements en rez-de-chaussée susceptibles d'être occupés par des personnes à mobilité réduite.

Cette action volontariste de l'Office envers les personnes handicapées est confortée par la loi du 11 février 2005 pour « l'égalité des droits et des chances », qui redéfinit la conception et le fonctionnement du cadre bâti face au handicap.



Indicateurs	Valeurs de références (Moyenne des six dernières années)
<b>ALF.I- Nombre d'équivalents logements donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires,</b>	
<b>Total</b>	<b>0</b>

Indicateurs	Valeurs de références (Moyenne des six dernières années)
<b>ALF.I- Nombre d'équivalents logements donnant mis en service</b>	
<b>Total</b>	<b>0</b>

### **Orientations stratégiques et programme d'actions pour 2011-2016**

Entre la maison ou l'appartement familial, coûteux à entretenir et la résidence collective de type logement foyer ou maison de retraite, peu adaptée aux personnes âgées autonomes, Habitats de Haute-Alsace compte poursuivre sur la période de la présente convention le développement de son nouveau type d'habitat collectif adapté au mode de vie des personnes retraitées baptisées « Résidences Seniors ».

Basé sur l'idée que c'est à l'habitat de s'adapter aux résidents et non l'inverse, le concept des Résidences Seniors propose une forme d'habitat individuel ou collectif à taille humaine (8 à 10 unités de type F2, F3), adapté techniquement aux personnes à mobilité réduite et qui conjuguent les avantages de l'habitat individuel et la sécurité d'un habitat collectif.

Les résidences sont implantées à côté des centres de vie et proches de tous les services de la collectivité. Des assistances diverses (repas, ménages...) sont également possibles à proximité.

Répondant aux attentes des élus locaux souhaitant favoriser le maintien des personnes âgées dans leur environnement quotidien, ce concept d'habitat connaît depuis plusieurs années un fort développement avec la réalisation de 8 opérations de ce type représentant 75 logements.



Indicateurs	Objectifs
<b>ALF.I- Nombre d'équivalents logements donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires, par an et en cumulé sur les 6 ans</b>	
2011	0
2012	0
2013	0
2014	0
2015	0
2016	0
<b>Cumul sur 6 ans</b>	<b>0</b>



Indicateurs	Objectifs
<b>ALF.II- Nombre d'équivalents logements donnant mis en service par an et en cumulé sur les 6 ans</b>	
2011	0
2012	140*
2013	0
2014	0
2015	0
2016	0
<b>Cumul sur 6 ans</b>	<b>140</b>

\* Mise en service des EHPAD de Seppois-le-Bas et Waldighoffen

### ➤ **Dynamique patrimoniale et développement durable**

#### **Engagement sur 2011-2016**

Entretenir et améliorer le patrimoine existant.

#### **Etat des lieux en 2010**

Habitats de Haute-Alsace s'est inscrit de longue date dans une politique de maintenance et de réhabilitation en continu de son parc de logements-foyers en particulier en matière de sécurité.

Basé sur un plan pluriannuel d'entretien garantissant la pérennité et l'attractivité du bâti, l'entretien des logements-foyers propriété d'Habitats de Haute-Alsace est calé sur le montant des provisions pour gros entretien réglementaires et/ou contractuelles disponibles.



Ces provisions pour grosses réparations sont abondées annuellement pour chaque logement-foyer sur la base de 1% du prix de revient revalorisé.

Au cours des cinq dernières années de gros efforts de maintenance et d'entretien ont été entrepris afin de maintenir l'attractivité globale de ces ensembles immobiliers construits dans les années 80.

Les menuiseries extérieures, les chaufferies collectives, les réseaux de distribution d'eau chaude sanitaire et eau froide, les ravalements, l'étanchéité des toitures et les ascenseurs ont été remplacés ou modernisés suivant les durées de vie théoriques et/ou les besoins du terrain.

Le Plan Pluriannuel d'Entretien est actualisé chaque année en fonction des besoins exprimés par les gestionnaires et validés par l'Office.

Les conséquences de cette politique sont un patrimoine de logements-foyers bien entretenu et en phase avec les attentes des gestionnaires et résidents.

Indicateurs	Valeurs de références (Moyenne des trois dernières années)
<b>C.L.F.I – Montant en Euros (Hors Taxe) par équivalent logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et remplacement des composants)*</b>	
<b>Total</b>	<b>766,00</b>

\* TVA 5,5 % et hors honoraires

Indicateurs	Valeurs de références (Moyenne des trois dernières années)
<b>C.L.F.II – Montant en Euros (Hors Taxe) par équivalent logement et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien)*</b>	
<b>Total</b>	<b>128,00</b>

\* TVA 5,5 % et hors honoraires

Indicateurs	Valeur de référence (Moyenne des trois dernières années)
<b>C.L.F.III – Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement</b>	
<b>Total</b>	<b>0%</b>

Les travaux conséquents explicités ci-dessus expliquent les montants élevés moyens dépensés en valeurs de références.

### Orientations stratégiques pour 2011-2016

Pour les six années de la Convention d'Utilité Sociale en cours, Habitats de Haute-Alsace entend poursuivre une maintenance courante concernant les logements-foyers dont il est propriétaire.

En effet, au vu des investissements lourds réalisés ces dernières années sur les composants techniques majeurs de ces ensembles immobiliers et de leur durée de vie théorique, seule une maintenance courante s'avère nécessaire à ce jour.

Indicateurs	Objectifs
<b>C.L.F.I – Montant en Euros (Hors Taxe) par équivalent logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et remplacement des composants)*</b>	
2011	410,00
2012	0,00
2013	136,00
2014	0,00
2015	0,00
2016	0,00

\* TVA 5,5 % et hors honoraires

Indicateurs	Objectifs
<b>C.L.F.II – Montant en Euros (Hors Taxe) par équivalent logement et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien)*</b>	
2011	39,00
2012	0,00
2013	0,00
2014	0,00
2015	0,00
2016	0,00

\* TVA 5,5 % et hors honoraires

Indicateurs	Objectifs
<b>C.L.F.III – Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement</b>	
2011	0,00 %
2012	0,00 %
2013	0,00 %
2014	0,00 %
2015	0,00 %
2016	0,00 %

### **Programmes d'actions pour 2011-2016**

Au delà de la maintenance de base prévisionnelle relevant du propriétaire et identifiée dans son Plan Pluriannuel d'Entretien pour la période 2011-2016, Habitats de Haute-Alsace prévoit de réaliser sur son parc de logements-foyers trois investissements importants, à savoir :

- en 2011 sur le Foyer pour Personnes Handicapées de Riespach : réfection des douches pour 50 000,00 € HT,
- en 2011 sur le Foyer de Personnes Agées d'Hirsingue : remplacement des menuiseries pour 30 000,00 € HT,
- en 2013 sur le Foyer de Personnes Agées d'Illzach : réfection de la machinerie ascenseur pour 30 500,00 € HT.

#### ➤ **Prévention des impayés de redevance**

### **Engagement pour 2011-2016**

Prévenir, détecter et, le cas échéant, traiter les impayés de redevance du gestionnaire

### **Etat des lieux en 2010**



Indicateurs	Valeur de référence
<b>G.L.F.I – Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face au montant de la redevance versée au propriétaire (OUI/NON)</b>	
<b>Oui</b>	

Sur la seule opération engagée de construction de structure s'apparentant à un logements-foyers (EPAHD) sur les 10 dernières années, une étude exhaustive des capacités financières du gestionnaire identifié (l'Armée du Salut) a été réalisée à travers une analyse du bilan et du compte de résultat afin de s'assurer de leur solvabilité.

Cette analyse a eu lieu en amont des discussions sur les termes du contrat de gestion à mettre en place.



Indicateurs	Valeur de référence
<b>G.L.F.II – Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement de redevance en fonction de l'échéance (OUI/NON)</b>	
<b>Oui</b>	

Les éventuels retards de paiement de redevance sont suivis de manière similaire à ceux des locataires « classiques » de l'Office à travers des procédures formalisées. Les redevances sont gérées, traitées, quittancées par le service Quittancement de l'Office et suivies pour le paiement par le service Recouvrement et Action Sociale.



Indicateurs	Valeur de référence
<b>G.L.F.III – Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés de redevance à partir d'une échéance impayée : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement (OUI/NON)</b>	
<b>Oui</b>	

Tout retard de paiement de redevance de plus d'un mois fait l'objet d'une lettre de rappel simple et/ou d'un appel téléphonique auprès du référent administratif et financier du gestionnaire.

Le traitement des retards de paiement de redevances est également traité et suivis de manière similaire à ceux des locataires « classiques ».



Indicateurs	Valeur de référence
<b>G.L.F.IV – Taux de recouvrement des redevances sur 12 mois glissants</b>	
<b>Taux</b>	<b>100 %</b>

### Orientations stratégiques pour 2011-2016

Le mode de gestion actuel d'Habitats de Haute-Alsace des impayés de redevances des gestionnaires de logements-foyer est formalisé, opérationnel et a donné des résultats probants jusqu'à ce jour.

Aucune amélioration particulière ne semble nécessaire ou opportune.



Indicateurs	Objectifs
<b>G.L.F.I – Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face au montant de la redevance versée au propriétaire (OUI/NON)</b>	
<b>Oui</b>	

Indicateurs	Objectifs
-------------	-----------

●	<b>G.L.F.II – Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement de redevance en fonction de l'échéance (OUI/NON)</b>
	Oui

●	<b>Indicateurs</b>	<b>Objectifs</b>
	<b>G.L.F.III – Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés de redevance à partir d'une échéance impayée : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement (OUI/NON)</b>	
	Oui	

●	<b>Indicateurs</b>	<b>Objectif</b>
	<b>G.L.F.IV – Taux de recouvrement des redevances sur 12 mois glissants</b>	
	Taux	100,00 %

### Programme d'actions pour 2011-2016

Néant

### ARTICLE 3

Les autres dispositions de la Convention d'Utilité Sociale signé le 29 juin 2011 demeurent inchangées.

Fait en 3 exemplaires à Colmar, le xx xxxxx 2012

Pour l'Etat

Pour le Département du Haut-Rhin

Le Préfet de Région  
Pierre- Etienne BISCH

Le Président  
Charles BUTTNER

Pour Habitats de Haute-Alsace

Le Directeur Général  
Bernard OTTER

**Annexes**

- Délibération du Conseil d'Administration du xxxx 2012 approuvant la passation de l'avenant n°1 à la Convention d'Utilité Sociale 2011-2016 de l'Office et autorisant le Directeur Général à signer le dit avenant.
- Délibération de la Commission permanente du Conseil Général du Haut-Rhin du xx xxxx 2012 autorisant M. Charles BUTTNER à signer au nom et pour le compte du Département du Haut-Rhin l'avenant n°1 de la Convention d'Utilité Sociale 2011-2016 d'Habitats de Haute-Alsace.