

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 15 novembre 2021

N° CP-2021-10-4-3

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat et lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service habitat et développement

Service consulté

CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE 2021-2026 DE L'OFFICE PUBLIC HLM HABITATS DE HAUTE ALSACE

Résumé : Dans le cadre de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les organismes d'habitations à loyer modéré ont l'obligation de conclure avec l'Etat une Convention d'Utilité Sociale (CUS).

La CUS est le cadre de contractualisation entre l'Etat, certaines collectivités locales, dont la Collectivité européenne d'Alsace, et les organismes HLM permettant de fixer le cadre de leur mission d'intérêt général. Cette convention traduit les choix stratégiques de l'organisme sur ses différents métiers et sa contribution aux enjeux nationaux et locaux en tenant compte de ses capacités et de ses contraintes.

La Collectivité européenne d'Alsace, en tant que collectivité de rattachement de Habitats de Haute-Alsace, est signataire de droit de cette convention conclue pour la période 2021-2026.

1. Contexte

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, puis modifiées successivement par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017, puis par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, constituent le cadre contractuel dans lequel les organismes HLM remplissent leurs missions d'intérêt général.

Le calendrier réglementaire, fixant les dates limites de dépôt des CUS dites « de deuxième génération », défini par la loi ELAN, imposait à chaque bailleur social de transmettre un projet de convention d'utilité sociale au préfet avant le 1^{er} juillet 2019.

L'article 88 de cette loi a, cependant, prévu la possibilité de bénéficier d'un report d'un an du dépôt du projet de CUS, renouvelable une fois, pour les organismes engagés dans un projet de rapprochement, également imposé par la loi ELAN, visant à atteindre le seuil minimum de 12 000 logements au 1^{er} janvier 2021.

Dans ce cadre, Habitats de Haute-Alsace a bénéficié de reports successifs portant la date de dépôt de sa CUS « de deuxième génération » au 1^{er} juillet 2021 et sa signature, au plus tard, au 31 décembre 2021.

En tant que collectivité de rattachement de Habitats de Haute-Alsace, la Collectivité européenne d'Alsace a été associée à l'élaboration de la CUS de son Office et en est signataire de droit.

2. Objectifs des CUS

Élaborées sur la base du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de chaque bailleur, les CUS formalisent des objectifs contractuels, partagés et négociés avec les parties prenantes, en tenant compte du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et des Conventions Intercommunales d'Attribution (CIA).

Elles comportent un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'actions concernant notamment chacune des politiques suivantes :

- Politique patrimoniale : production nouvelle de logements, rénovations du parc existant, performance thermique du parc,
- Politique de gestion sociale : accueil des ménages défavorisés, mutations internes,
- Politique de qualité de service rendu aux locataires : accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite,
- Politique d'accession sociale à la propriété : accession à la propriété des ménages modestes,
- Politique en matière de logements-foyers,
- Politique de concertation locative avec les locataires notamment en termes de politique sociale et environnementale.

3. La CUS de Habitats de Haute-Alsace 2021-2026

La CUS établie par Habitats de Haute-Alsace pour la période 2021-2026 définit les orientations stratégiques de l'Office et des engagements ambitieux en termes :

- **De production neuve :** l'office souhaite maintenir un rythme de production soutenue avec la construction de 70 à 100 logements par an, dans un objectif affiché de progression d'au moins 1 % de son parc par an. Sur la période de la CUS, près de 600 logements seront ainsi construits et plus de 900 logements sur la période du PSP 2020-2029, pour un coût moyen d'environ 130 K€/logt et un investissement global prévisionnel de plus de 125 M€.

- **De rénovation énergétique et de réhabilitation** : l'office s'est engagé à renforcer sa politique en matière de performance énergétique avec la réhabilitation de plus de 1300 logements sur la période de la CUS et près de 1800 logements au total sur la période du PSP, représentant un investissement d'environ 63 millions d'euros. Aux termes de ces travaux, l'ensemble des logements collectifs disposant d'une étiquette énergétique F et G auront été traités et plus de 8 000 logements du parc de l'Office bénéficieront d'une étiquette située entre A et D.
- **D'accession sociale à la propriété** : l'office prévoit la vente d'environ 30 logements en moyenne, par an, réalisés en maîtrise d'ouvrage directe ou par le biais d'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA), ainsi que 30 logements réalisés par la Société ATHIS créée entre Habitats de Haute-Alsace et la Société Pierres et Territoires.

L'office engagera également des opérations avec l'appui de l'Organisme Foncier Solidaire d'Alsace (OFS) en vue de la construction de logements qui feront l'objet d'un bail réel solidaire. Au total, l'office prévoit la vente de 300 logements durant la période de la CUS et près de 600 logements sur la période du PSP.

- **De mutations internes ou externes** : l'office s'est fixé un objectif de 25 % de mutations annuelles, y compris les mutations inter-bailleurs.
- **De vente de logements sociaux** : le patrimoine ciblé à la vente représente 352 logements sur la période 2021-2026 avec un objectif de vendre 20 à 35 logements par an afin de favoriser le parcours résidentiel des locataires et de dégager les fonds propres nécessaires à l'investissement futur de l'office dans le cadre d'opérations de réhabilitation et de construction neuve prévues dans son PSP.
- **D'une offre de logements sociaux réservés aux seniors** : 1/3 des investissements dans le neuf de l'Office sera consacré à la construction de résidences autonomie ou de résidences Seniors, soit environ 300 logements pour un investissement prévisionnel de 36 M d'€, sur la période de la CUS. Ces investissements seront réalisés dans l'objectif d'obtenir le label Habitat Senior Services®, ainsi qu'une généralisation de l'amélioration de l'accessibilité des parties communes, tant pour les groupes réhabilités à forte présence de personnes âgées que pour ceux non encore accessibles mais équipés d'un ascenseur.
- **De maîtrise des coûts de gestion** : les regroupements avec Val d'Argent Habitat, le 1^{er} janvier 2020, d'une part, et au sein de la Société de coordination Rhénalia, d'autre part, vont permettre à l'Office de renforcer sa maîtrise des coûts de gestion à travers la mutualisation de certains achats, la création de groupements de commandes et le développement d'actions communes visant à bénéficier d'un effet de masse pour des interventions ponctuelles.
- **D'attribution des logements aux publics prioritaires, notamment ceux relevant du premier quartile (les plus modestes)** : l'Office renforce ses projets dans le cadre du Fonds National d'Accompagnement Vers et Dans le Logement (FNAVDL) afin de favoriser l'accès au logement pour des publics prioritaires, bénéficiaire du Droit Au Logement Opposable (DALO) ou non DALO, faisant partie exclusivement ou cumulativement du 1^{er} quartile des ménages les plus pauvres, des sortants d'hébergement ou de détention, des jeunes vulnérables de 18 à 25 ans ou des femmes victimes de violences.

4. Conclusion

Après concertation avec les services de l'Etat et de la Collectivité européenne d'Alsace, les objectifs inscrits par Habitats de Haute-Alsace dans sa CUS sont cohérents avec la situation de l'organisme et contribue à répondre aux principaux enjeux nationaux et locaux en matière de logement.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la Convention d'Utilité Sociale de Habitats de Haute-Alsace pour la période 2021-2026, annexée au présent rapport, et de m'autoriser à la signer.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY