

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 25 octobre 2021

N° CP-2021-9-4-6

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat et lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service habitat et développement

Service consulté

PROPOSITION D'APPROBATION DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE DE LA SEM ALSACE HABITAT

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 d'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.

Il est proposé de signer celle d'Alsace Habitat pour la période 2021-2026.

1. Contexte

La loi « Mobilisation pour le logement et lutte contre l'Exclusion » du 29 mars 2009 prévoit l'association des Départements à l'élaboration des Conventions d'Utilité Sociale (CUS) des bailleurs sociaux ayant du patrimoine sur leur territoire.

Ce contrat est 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) et prévoit que la collectivité de rattachement de chaque bailleur social porteur d'une CUS en est cosignataire. La date butoir était le 31 décembre 2019 et un report d'un an renouvelable une fois a été possible pour les bailleurs pouvant justifier d'un projet de rapprochement. Alsace-Habitat a bénéficié de ce délai en tant que structure naissante, suite à la fusion-absorption d'OPUS 67 par la SIBAR en date du 1^{er} juillet 2020. Le statut d'Alsace Habitat est désormais celui d'une société d'économie mixte (SEM).

La CUS 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).

Elle comporte un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'actions par rapport à :

- ✓ l'état du service rendu aux locataires,
- ✓ l'état de l'occupation sociale des immeubles, en distinguant les immeubles situés sur le territoire d'un Quartier Prioritaire de la politique de la Ville (QPV),
- ✓ les modalités de la concertation locative avec les locataires, notamment en termes de politique sociale et environnementale,
- ✓ l'énoncé de la politique d'accession sociale de l'organisme.

En sa qualité de collectivité de rattachement et principal actionnaire de la société d'économie mixte, la Collectivité européenne d'Alsace est co-signataire de la CUS d'Alsace Habitat.

2. Objectifs de la CUS d'Alsace Habitat pour la période 2021-2026

La CUS indique les engagements de la Société d'Economie Mixte Alsace Habitat pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026 en termes :

- ✓ de rénovation énergétique et de réhabilitation (3 140 logements) ;
- ✓ d'offre nouvelle (200 logements par an) notamment à destination d'un public de jeunes, locataires actifs et/ou étudiants ;
- ✓ d'adaptation (objectif de 10% dans les opérations neuves et les réhabilitations) avec le développement et la mise en œuvre d'une méthodologie de marquage de ces logements (D3A) de façon à faciliter leur identification lors de leur relocation, en lien avec le dispositif HANDILOGIS porté par la Collectivité européenne d'Alsace ;
- ✓ d'opérations spécifiques destinées aux seniors, aux jeunes actifs, aux personnes vulnérables avec des projets expérimentaux de maintien à domicile de personnes en perte d'autonomie ;
- ✓ d'accession sociale avec la société « HERIA » créée avec Pierre & Territoires dans le cadre d'une SCI (société civile immobilière) ;
- ✓ de mutations internes (510 logements) ;
- ✓ de plan de vente de logement social (454 logements dont 161 sur l'EMS). Parmi ces logements, 98 sont dans une classe énergétique défavorable et nécessitent soit des travaux préalables, soit une vente d'immeuble à rénover ou encore un déconventionnement ;
- ✓ d'offre de logements-foyers : aucun engagement précis n'a été pris sur ce critère, Alsace Habitat étant tributaire des opportunités ;
- ✓ d'attribution des logements aux publics prioritaires, notamment ceux relevant du premier quartile (les plus modestes).

La Collectivité européenne d'Alsace a noté des avancées qualitatives dans ce projet :

- la qualité de la collaboration avec les services de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du dispositif HANDILOGIS (objectifs : 80 à 100 propositions par an).
- le souhait de proposer une réponse aux sollicitations des associations et des collectivités pour la création de pensions de famille ;
- le souhait de développer des résidences « Juniors ».

L'élaboration de la CUS a été l'occasion pour la Collectivité européenne d'Alsace de faire part de ses attentes particulières :

- la poursuite de l'implication auprès de la Collectivité européenne d'Alsace et des collectivités locales en faveur de l'accès au logement des nomades sédentarisés et des gens du voyage, dans le cadre de relogements adaptés, d'opérations d'habitat spécifiques ainsi que d'éventuels projets de terrains familiaux ;
- une vigilance particulière attendue quant à l'accès au logement des publics prioritaires de l'Accord Collectif Départemental et particulièrement du contingent départemental ;
- en matière d'offre nouvelle, la production dans les opérations en centres urbains de petits logements (de type T1 ou T2), abordables financièrement et accessibles, afin de répondre aux besoins des jeunes actifs et des personnes âgées en perte d'autonomie (en complément des résidences seniors) ;
- Faire connaître le rattachement d'Alsace Habitat à la CeA auprès des locataires et des entreprises.

Enfin, profitant de la fusion SIBAR-OPUS et de la création d'une nouvelle structure privilégiant le statut SEM, la CEA a demandé à son opérateur de logement social d'élargir son champ d'intervention et plus particulièrement de proposer une offre de service aux communes pour les accompagner dans leur projet de réseau de chaleur.

Depuis plusieurs mois, Alsace Habitat travaille à construire son offre de service avec des temps d'échanges réguliers associant la Banque des Territoires et les services de la CEA. ALSACE HABITAT entend ainsi donner une nouvelle impulsion à son engagement dans la production et l'utilisation d'énergie renouvelable pour son patrimoine par la création d'une sous-marque d'Alsace Habitat.

3. Conclusion

Après concertation avec les services de l'État, les objectifs inscrits par Alsace Habitat dans sa CUS sont cohérents avec la situation de l'organisme et les orientations inscrites dans les Plans Départementaux de l'Habitat (PDH) du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

Les objectifs de la CUS sont traduits dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) porté par Alsace Habitat. Ce plan précise les interventions sur le patrimoine sur la période 2021-2030 :

- 59 M€ au titre de l'entretien courant,
- 72 M€ au titre du gros entretien,
- 281 M€ au titre des travaux de réhabilitation dont la quasi-totalité des logements classés en DPE E, F et G vers la classe BBC-Rénovation,
- 379 M€ au titre des constructions,

Ainsi, à travers la construction, la réhabilitation et l'entretien de son parc, Alsace Habitat injectera un montant prévisionnel de 791 M€, soit près de 79 M€ par an, sur les 10 prochaines années, dans l'économie alsacienne et le soutien aux entreprises locales.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- D'approuver la Convention d'Utilité Sociale de Alsace Habitat pour la période du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2026, annexée au présent rapport,
- De m'autoriser à signer ladite convention.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY