

735 - Développement de l'habitat social

PDH - Signature des Conventions d'utilité sociale 2019-2025 des organismes HLM partenaires du Département - autorisation pour la SIBAR d'entrer au capital et aux instances de gouvernance de l'Organisme de foncier solidaire d'Alsace.

CD/2019/133

Service chef de file :

L5 - Habitat et logement

Résumé :

Le présent rapport concerne l'approbation par le Département des conventions d'utilité sociale (CUS) des organismes HLM partenaires de la politique départementale de l'habitat. À ce titre, sont visées les CUS des organismes suivants : ADOMA, AMELOGIS, Batigère, CDC Habitat social, DOMIAL ESH, Foyer de la Basse Bruche, Habitation Moderne, Habitat de l'Ill, ICF Nord Est, Immobilière 3 F Alsace, Néolia, Obernai Habitat, Ophéa, SIIHE et Vilogia.

Ces projets prennent en compte les objectifs du Département exposés dans les 4 axes du Plan Départemental de l'habitat.

Ce rapport propose également d'autoriser la SIBAR à participer à la création de l'Organisme de foncier solidaire d'Alsace.

Le conventionnement d'utilité sociale a été instauré par la Loi dite « MOLLE » (mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009. Chaque organisme HLM est tenu de signer une Convention d'Utilité Sociale (CUS) avec l'État pour une durée de 6 ans.

Les bailleurs ont obligation de finaliser leurs deuxième CUS (2019-2025) avant le 31 décembre 2019.

Les Conseils Départementaux et les Établissements Publics de Coopération Intercommunale dotés d'un PLH (programme local de l'habitat) approuvé sont obligatoirement associés à l'élaboration des CUS, mais seules les collectivités de rattachement des organismes sont obligatoirement signataires du document. La signature est optionnelle pour les autres collectivités.

Le Département du Bas-Rhin, co-pilote du Plan Départemental de l'Habitat et délégataire des aides à la pierre de l'État, a souhaité être associé à l'élaboration et à la signature des Conventions d'utilité sociale 2019-2025, comme il l'avait été pour les précédentes CUS. Cette possibilité est prévue par l'article R445-2-4 du CCH. En effet, les CUS lui offrent une occasion unique d'échanger avec les bailleurs sociaux sur leurs choix stratégiques, et de partager leurs engagements en matière de développement, de réhabilitation, de politique de gestion locative.

La Convention d'utilité sociale doit définir :

- la politique patrimoniale et d'investissement de l'organisme bien qu'il ne soit plus désormais nécessaire de faire mention du plan de mise en vente des logements, celui-ci étant prévu au niveau législatif ;
- la politique sociale de l'organisme, développée dans le cahier des charges de gestion sociale, dont les différents volets sont redéfinis pour tenir compte de la loi Égalité et citoyenneté. Elle comprend :
 - le plan d'actions pour l'accueil des populations sortant des dispositifs d'accueil, d'hébergement et d'insertion ;
 - les actions mises en œuvre sur son patrimoine pour se conformer aux obligations de rééquilibrage de l'occupation sociale du parc social et les engagements pris dans les conventions intercommunales d'attribution ;
 - la politique de l'organisme relative à la qualité du service rendu aux locataires ;
 - le cas échéant, l'énoncé de la politique menée en faveur de l'hébergement par l'organisme ;
 - le cas échéant, l'énoncé de la politique d'accession de l'organisme ;
 - les engagements pris par l'organisme en faveur d'une concertation avec les locataires, notamment le bilan des actions menées dans le cadre du plan de concertation locative ;
 - les engagements pris par l'organisme en faveur d'une politique sociale et environnementale.

Pour mémoire, pour chacune de ces politiques, la convention comporte un état des lieux de l'activité de l'organisme, ses orientations stratégiques ainsi que ses programmes d'actions.

Les projets de texte de CUS ont été examinés par les services de l'État et du Département.

Le Département, a, pour sa part, exprimé son souhait que le contenu de chaque CUS se rapproche des objectifs du Département, exposés dans les quatre axes du Plan départemental de l'habitat (PDH) adopté le 26 mars 2018 (CD/2018/008) :

- Assurer un logement pour tous en accompagnant les nouveaux modes d'habiter ;
- Encourager un habitat de meilleure qualité, et plus performant énergétiquement ;
- Construire la Maison alsacienne du XXI^{ème} siècle ;
- Soutenir l'attractivité des centres, pour dynamiser les territoires et encourager l'innovation.

Le Département s'assure également que les moyens prévus pour favoriser l'accès et le maintien des publics prioritaires dans un logement soit en phase avec les actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD). Un regard particulier est porté sur l'accueil proposé aux publics spécifiques suivis, notamment dans le cadre de l'accord collectif départemental (ACD) – contingents réservataires.

Il est proposé au Conseil Départemental d'autoriser le Président à signer les Conventions d'Utilité Sociale pour les organismes HLM suivants : ADOMA, AMELOGIS, Batigère, CDC Habitat social, DOMIAL ESH, Foyer de la Basse Bruche, Habitation Moderne, Habitat de l'III, ICF Nord Est, Immobilière 3 F Alsace, Néolia, Obernai Habitat, Ophéa, SIIHE, Vilogia. (Les documents qui ont été transmis au Département, sont, en raison de leur importance physique - en version numérique comme en version papier -, sont consultables à la MADE, secteur habitat et logement.)

La SIBAR et l'OPUS 67 ont été autorisés par le Préfet de Région à reporter l'élaboration

de leurs CUS en raison de la procédure de rapprochement en cours des deux organismes départementaux.

Création de l'Organisme de Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA), participation de la SIBAR :

Lors de sa réunion du 4 novembre 2019, le Conseil Départemental a validé le principe de sa participation au futur Organisme de Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) (CD/2019/056).

Cet organisme, en cours de création à l'initiative de Procivis Alsace et de la SERS en collaboration avec la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, le Département du Haut-Rhin, Mulhouse Agglomération Alsace et les organismes HLM qui leur sont rattachés, aura pour mission de faciliter l'accès à la propriété à des ménages modestes.

Conformément, à la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, il repose sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier.

Dans le cadre de cette création, Procivis et la SERS ont sollicité la participation à la gouvernance des organismes HLM rattachés aux collectivités membres de l'OFSA. Cette participation étant soumise à l'approbation de l'Assemblée Départementale, en tant que collectivité de rattachement, l'OPUS, suite à son courrier du 20 juin 2019, a été autorisé à prendre part au projet par l'Assemblée Départementale lors de sa réunion du 4 novembre 2019.

Par courrier en date du 20 novembre 2019, la SIBAR a également saisi le Conseil départemental pour participer au futur organisme.

Il est donc proposé de donner un avis favorable à la participation de la SIBAR au projet de création de l'OFSA et d'autoriser les représentants du Département siégeant au Conseil d'administration de la SIBAR à se prononcer sur cette prise de participation.

Il est également proposé de désigner Monsieur Étienne Wolf (titulaire) et Madame Pascale Jurdant-Pfeiffer (suppléante) comme représentants du Département dans les instances de gouvernance de l'OFSA.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

Le Conseil Départemental, sur proposition de son président, approuve les conventions d'utilité sociale des organismes HLM suivants : ADOMA, AMELOGIS, Batigère, CDC Habitat social, DOMIAL ESH, Foyer de la Basse Bruche, Habitation Moderne, Habitat de l'III, ICF Nord Est, Immobilière 3 F Alsace, Néolia, Obernai Habitat, Ophéa, SIIHE et Vilogia.

Il autorise, par ailleurs, le Président du Conseil départemental à signer ces conventions d'utilité sociale avec le Préfet du Bas-Rhin et le Président de chacun des organismes HLM concernés.

Il est proposé au Conseil Départemental de :

- se prononcer favorablement à l'entrée de la SIBAR au capital de l'Organisme de Foncier Solidaire d'Alsace (OFSA) et d'autoriser les représentants du Département à se prononcer sur cette prise de participation ;*
- de désigner M. Étienne Wolf en qualité de représentant titulaire du Département au sein de l'OFSA et Mme Pascale Jurdant-Pfeiffer en qualité de représentante suppléante du Département au sein de l'OFSA.*

Strasbourg, le 27/11/19
Le Président du Conseil Départemental



Frédéric BIERRY