

# LE FOYER DE LA BASSE-BRUCHE

S.A.R.L. AU CAPITAL DE 230 000 €

SOCIÉTÉ INTERCOMMUNALE DE CONSTRUCTION DE MOLSHEIM & ENVIRONS

**Siège social :** Mairie de Molsheim

**Bureaux :** 8, rue de la Boucherie 67120 MOLSHEIM

**Adresse postale :** B.P. 75143 - 67125 MOLSHEIM CEDEX

**E-mail :** foyerbassebruche@gmail.com *orange . fr*

**Tél. 03 88 38 51 31**

**Fax 03 88 38 68 43**

C.C.P. STRASBOURG 1288 47 L

R.C. SAVERNE 675 680 383 B

N° d'identification:

FR54 - 675 680 383 000 55

MOLSHEIM, le

## CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Vu les articles L 445-1 à L 445-7 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le décret 2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux Conventions d'Utilité Sociale,

Vu la quatrième résolution du Comité de Direction du 16 juin 2010,

Il est conclu entre :

\* l'Etat français, représenté par M. le Préfet de la Région Alsace, Préfet du Bas-Rhin,  
M. Pierre-Etienne BISCH,

d'une part,

\* LA SEM « Le Foyer de la Basse-Bruche » ayant son siège social 17, place de l'Hôtel  
de Ville à Molsheim, représentée par son Président, M. Laurent FURST

d'autre part,

En association avec le Conseil Général du BAS-RHIN représenté par son Président,  
M. Guy-Dominique KENNEL,

Une Convention d'Utilité Sociale pour les Logements-Foyers comportant :

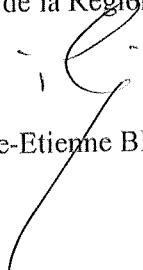
- La présentation de la Convention d'Utilité Sociale

La société « Le Foyer de la Basse-Bruche » s'engage à respecter au mieux les dispositions prises dans la présente convention tout en étant consciente de travailler dans une conjoncture économique très difficile.

Fait à Strasbourg,  
En 4 exemplaires,

Le ..... - 6 AOUT 2012

Pour l'Etat  
Le Préfet de la Région Alsace,

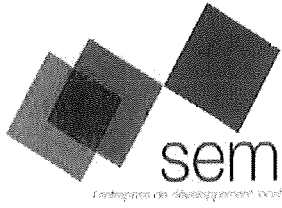
  
Pierre-Etienne BISCH

Pour le Conseil Général,  
Le Président,

Guy-Dominique KENNEL

Le Foyer de la Basse-Bruche  
Le Président

  
Laurent FURST



LE FOYER DE LA BASSE-BRUCHE

# CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

**AVENANT**  
**LOGEMENTS FOYERS**

**LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE**  
**(C.U.S.)**  
**POUR LES LOGEMENTS-FOYERS**

***INDICATEUR ALFI***

**LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE**

Le Foyer Basse Bruche est propriétaire et gestionnaire de trois résidences de logements-foyers pour personnes âgées encore valides sur MOLSHEIM-MUTZIG. Il n'y a pas de structure hospitalière sur place. En cas de vacance, il n'y a pas forcément une relocation qui suit immédiatement.

Les demandes de logements en logements-foyers ne sont pas assez conséquentes afin de créer de nouvelles résidences.

**NOTATION DES GROUPES**

	Groupe 9	Groupe 11	Groupe 12
<b>AXE 1 - PRODUIT ET ENVIRONNEMENT</b>	<b>3,25</b>	<b>3,06</b>	<b>3,63</b>
<b>A - PRODUIT</b>	<b>3,00</b>	<b>2,63</b>	<b>3,75</b>
1) Attractivité du logement et confort d'usage	3,00	2,50	3,50
2) Attractivité des parties communes et espaces extérieurs	4,00	2,50	4,00
3) Etat technique	3,00	2,50	3,50
4) Performance énergétique	2,00	3,00	4,00
<b>B - ENVIRONNEMENT</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>
1) Service et dessertes	3,00	3,00	3,50
2) Image du quartier et fonctionnement social	4,00	4,00	3,50
<b>AXE 2 - AIRE DE MARCHE</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>	<b>3,50</b>
<b>Total score</b>	<b>3,38</b>	<b>3,28</b>	<b>3,56</b>
<b>lettre de famille</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>A</b>

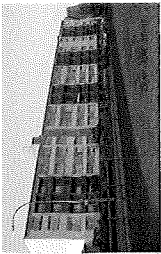
BORNE	Inf	Sup
A	3,5	4
B	2,5	3,49
C	2,3	2,49
D	0	2,29

**Groupe 9**

**MOLSHEIM**

**Résidence "BON REPOS" - 1 rue des Etangs**

**63 logements**



AXE 1- PRODUIT ET ENVIRONNEMENT	Non attractif	Peu attractif	Attractif	Très attractif
<b>A - PRODUIT</b>				
1) Attractivité du logement et confort d'usage	pas d'isolation phonique		chauffage collectif au fuel et électrique	F1 et F2, prix au m2, 1 balcon + 1 cave
2) Attractivité des parties communes et espaces extérieurs			parties communes refaites, éclairage extérieur	espaces verts entretenus, buanderie
3) Etat technique		Colonnes d'eau à remplacer	Immeuble en 2 parties : 1966 et 1974, maintenance régulière des appartements, passage fréquent des techniciens, grand immeuble de 63 logts	fenêtre en PVC
4) Performance énergétique		Pas d'isolation de façade, ni des caves		
<b>B - ENVIRONNEMENT</b>				
1) Service et dessertes	Eloignement de la gare.		Proximité du centre ville, commerces, garages insuffisants	parkings suffisants
2) Image du quartier et fonctionnement social				quartier très calme, très demandé, pas de problèmes d'incivilité
Note d'ajustement à utiliser après classification			liste d'attentes parfois	
<b>AXE 2 - AIRE DE MARCHÉ</b>			<b>EQUILIBRE</b>	

FAMILLE B

Groupe 11

MOLSHEIM

Résidence "LES PEULPLIERS" - 2 rue des Etangs

24 logements

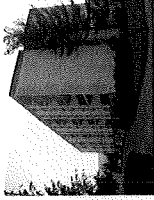


AXE 1 - PRODUIT ET ENVIRONNEMENT	Non attractif	Peu attractif	Attractif	Très attractif
<b>A - PRODUIT</b>				
1) Attractivité du logement et confort d'usage	pas d'isolation phonique	pas de balcon partout	chauffage collectif au fuel et électrique	F1 et F2, prix au m2, 1 cave
2) Attractivité des parties communes et espaces extérieurs		parties communes anciennes	éclairage extérieur	abords entretenus, buanderie, interphone
3) Etat technique		Colonnes d'eau à remplacer	Immeuble 1972, maintenance régulière des appartements, passage fréquent des techniciens, grand immeuble de 24 logts	fenêtre en PVC
4) Performance énergétique			Isolation façade faite, mais pas des caves	
<b>B - ENVIRONNEMENT</b>				
1) Service et dessertes	Eloignement de la gare.		Proximité du centre ville, commerces	garages + parkings suffisants
2) Image du quartier et fonctionnement social				quartier très calme, très demandé, pas de problèmes d'incivilité
Note d'ajustement à utiliser après classification			liste d'attentes parfois	
<b>AXE 2 - AIRE DE MARCHÉ</b>			<b>EQUILIBRE</b>	

FAMILLE B

Groupe 12  
MUTZIG

Résidence "BON SEJOUR" - 9 rue du Dr Schweitzer  
47 logements



AXE 1- PRODUIT ET ENVIRONNEMENT	Non attractif	Peu attractif	Attractif	Très attractif
<b>A - PRODUIT</b>				
1) Attractivité du logement et confort d'usage	pas d'isolation phonique		chauffage collectif au gaz	F1 et F2, prix au m2, 1 balcon + 1 cave
2) Attractivité des parties communes et espaces extérieurs			parties communes refaites, éclairage extérieur	espaces verts entretenus, buanderie
3) Etat technique		Colonnes d'eau à remplacer	Immeuble 1970, maintenance régulière des appartements, passage fréquent des techniciens, grand immeuble de 47 logts	fenêtre en PVC, isolation façade 2007
4) Performance énergétique				Chaudière remplacée en 2009 + panneaux solaires
<b>B - ENVIRONNEMENT</b>				
1) Service et dessertes	Eloignement de la gare.		Proximité du centre ville, commerces, garages	parkings suffisants
2) Image du quartier et fonctionnement social				quartier calme, pas de problèmes d'incivilité
Note d'ajustement à utiliser après classification			liste d'attentes parfois	
<b>AXE 2 - AIRE DE MARCHÉ</b>			<b>EQUILIBRE</b>	

FAMILLE A



# **INDICATEUR CLFI**

## **LA DYNAMIQUE PATRIMONIALE ET LE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le Foyer de la Basse-Bruche entretient de manière régulière les logements et les bâtiments.

En ce qui concerne les investissements (remplacement des colonnes, installation de vidéosurveillance, maintenance des ascenseurs, salle de climatisation, maintenance des chaudières collectives et des VMC, remplacement des ballons d'eau chaude, entretien des balcons, stores et volets, portes de garages, branchement TNT,...) nous estimons en H.T. et en valeur annuelle une somme :

De 375.00 € par logement et par an.

En ce qui concerne les charges (réparations robinetterie et de petits travaux d'électricité, changement de W.C., de lavabos, réfection des plafonds, murs et sols des appartements libérés...), nous estimons en H.T. et en valeur annuelle, une somme :

De 70.00 € par logement et par an. C'est lors de la sortie d'un locataire que les logements sont rénovés. La rotation n'est pas spécialement importante.

Les diagnostics de performance énergétique ont été établis pour la Résidence « BON REPOS » à MOLSHEIM (copie ci-jointe).

En ce qui concerne la Résidence « LES PEUPLIERS » à MOLSHEIM, une nouvelle chaufferie au gaz a été installée en remplacement de celle au fuel, l'étanchéité de la toiture terrasse a également été refaite (2011).

A la Résidence « BON SEJOUR » à MUTZIG, l'isolation extérieure a été faite ainsi que le ravalement de façade (2006).

La chaudière a également été remplacée et des panneaux solaires ont été installés sur la toiture (2010).

Pour les prochaines années, il n'y a pas de gros travaux de prévus.

COMMUNE	NOM IMMEUBLE	LOGEMENT / Bât	NOTE CONSO		NOTE GES	
			Lettre	Chiffre	Lettre	Chiffre
MOLSHEIM	<b>BON REPOS</b> 1 rue des étangs Logements sous T4 et T4	2 X T1 1ER	G	468	G	140
		4 X T1 2EME et 3EME	F	371	G	111
		T4	F	340	G	102
MOLSHEIM	<b>BON REPOS</b> 1 rue des étangs Logements T2	4 X T2 1ER	F	358	G	107
		8 X T2 2EME et 3EME	E	249	F	74
		4 X T2 4EME	E	309	G	92
MOLSHEIM	<b>BON REPOS</b> 1 rue des étangs Logements T1	6 X T1 1ER	F	386	G	115
		12 X T1 2EME et 3EME	E	275	G	82
		6 X T1 4EME	F	337	G	101
MOLSHEIM	<b>BON REPOS extension</b> 1 rue des étangs Coté intérieur de l'immeuble	2 X T1 1ER	F	386	G	115
		4 X T1 2EME et 3EME	E	296	G	88
		2 X T1 4EME	F	337	G	101
MOLSHEIM	<b>BON REPOS extension</b> 1 rue des étangs Coté Extérieur de l'immeuble	T1 1ER G	F	449	G	134
		T1 1ER D	F	422	G	126
		2 X T1 2EME et 3 EME G	F	349	G	104
		2 X T1 2EME et 3 EME D	E	320	G	96
		T1 4EME G	F	391	G	117
		T1 4EME Rénové	E	292	G	87

# ***INDICATEUR GLFI***

## **PREVENTION DES IMPAYES DU GESTIONNAIRE**

Le Foyer de la Basse-Bruche gère soi-même les Résidences Logements-Foyers.

Chaque mois, les locataires sont informés par courrier d'un rejet de prélèvement ou d'une échéance impayée, si tel est le cas.

A ce jour, nous n'avons enregistré aucun impayé de loyers.