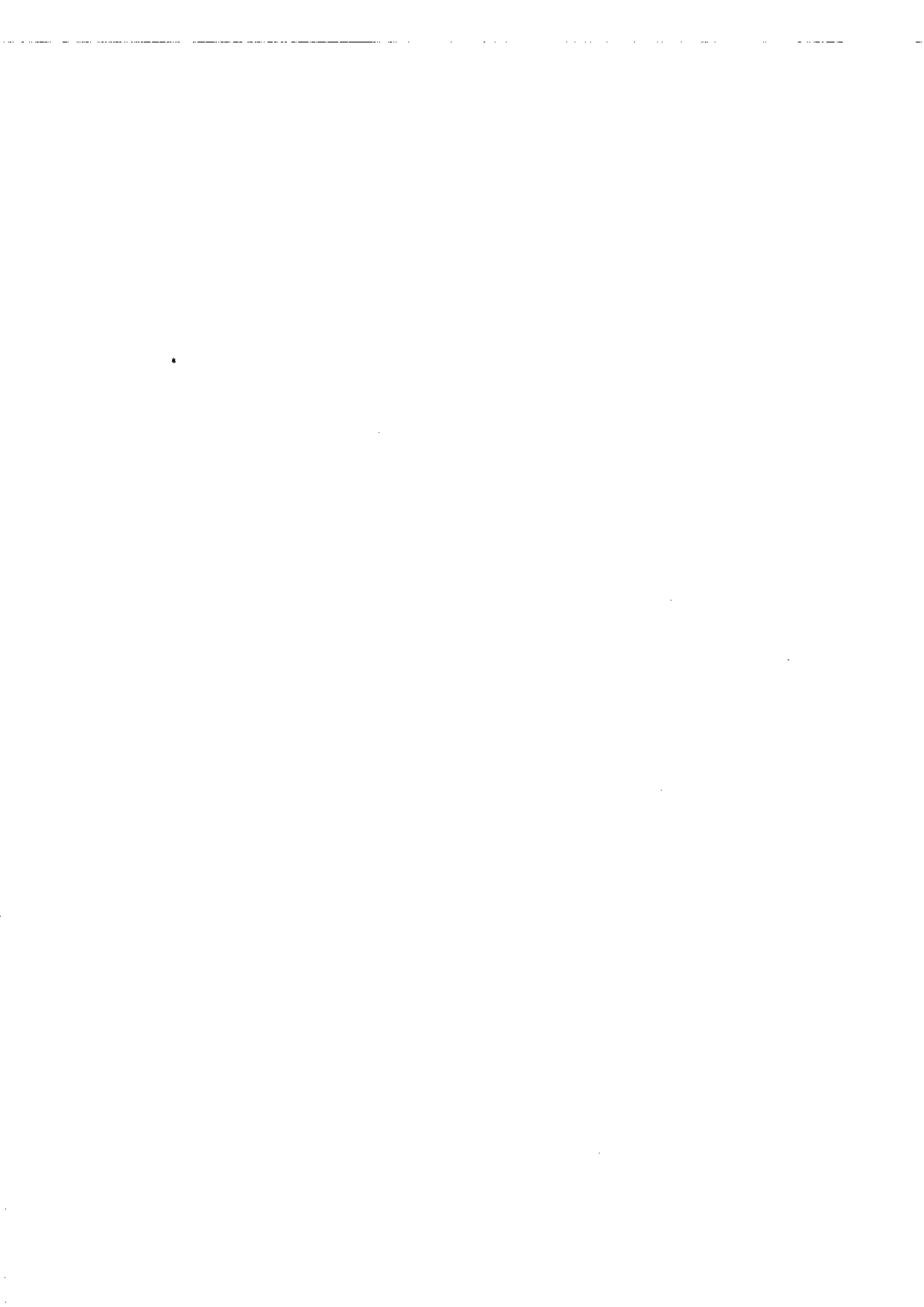




Revue de presse  
**Centre-Alsace**  
**Habitat**  
2022



## Revue de presse Centre-Alsace Habitat 2022

<u>16/02/2022</u> : <b>LES COOP'HLM - newsletter</b> , Centre-Alsace Habitat obtient le label Quali'Hlm.	Pages 1 - 2
<u>31/08/2022</u> : <b>ACTUALITES HABITAT</b> , la vente hlm au prisme des premiers résultats.	Pages 3 - 4
<u>04/10/2022</u> : <b>DNA</b> , en hlm les locataires peuvent donner de la voix.	Pages 5 - 6
<u>06/10/2022</u> : <b>DNA</b> , Herrlisheim, résidence Saint-Marthe (enfin) inaugurée.	Page 7
<u>08/10/2022</u> : <b>DNA</b> , hlm le covid a tout chamboulé.	Page 8
<u>12/10/2022</u> : <b>DNA</b> , Walbach, résidence Saint-Jacques prête à accueillir ses locataires.	Page 9
<u>15/10/2022</u> : <b>DNA</b> , Mittelwihr, La coopérative Centre-Alsace Habitat renonce à son projet de réhabilitation du bâtiment de l'école.	Page 10
<u>18/10/2022</u> : <b>AEF INFO</b> , Habitats de Haute-Alsace se lance dans la conception-réalisation pour massifier la rénovation de ses logements.	Pages 11 - 12
<u>02/11/2022</u> : <b>DNA</b> , Sandrine PASCOLINI nouvelle directrice de Centre-Alsace Habitat.	Page 13
<u>13/11/2022</u> : <b>DNA</b> , un appartement dévasté par un incendie.	Page 14
<u>15/11/2022</u> : <b>ACTUALITES HABITAT</b> , nominations Sandrine PASCOLINI et Alain RAMDANI.	Page 15
<u>30/11/2022</u> : <b>ACTUALITES HABITAT</b> , préserver ses ressources, préserver ses locataires.	Pages 16 - 17
<u>21/12/2022</u> : <b>DNA</b> , France Relance réalise une grande partie de ses objectifs ; logement social : Domial et la banque des territoires signent pour 214 millions d'euros.	Pages 18 - 20
<u>26/12/2022</u> : <b>LE MONITEUR</b> , hlm : retards sur le bouclier ; hlm : action logement va chasser le carbone.	Page 21



# Centre-Alsace Habitat obtient le label Quali'Hlm®

[hlm.coop/actualite/centre-alsace-habitat-obtient-le-label-qualihlmr](http://hlm.coop/actualite/centre-alsace-habitat-obtient-le-label-qualihlmr)

16 février 2022

1. Toutes les actualités
2. Centre-Alsace Habitat obtient le label Quali'Hlm®



Il s'agit pour Centre-Alsace Habitat d'un véritable projet d'entreprise dans lequel chaque collaborateur est inscrit.

**Centre-Alsace Habitat s'est vu attribuer le label Quali'hlm® ; un label qui valide l'engagement de la coopérative dans une démarche d'amélioration constante des services rendus aux locataires.**

Il s'agit d'un label professionnel octroyé par l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).

La qualité de service est une préoccupation majeure de la coopérative. C'est la raison pour laquelle Centre-Alsace Habitat s'est engagé début 2021 dans cette démarche, avec la réalisation d'un diagnostic Habitat Qualité Service par un auditeur agréé par l'Union Sociale pour l'Habitat.

Ce diagnostic a permis de définir un plan d'actions sur 3 ans. Des premières actions ont d'ailleurs déjà vu le jour, comme par exemple la réalisation d'un livret locataires, formalisation des contrôles des équipements des parties communes et du nettoyage.

Il s'agit pour Centre-Alsace Habitat d'un véritable projet d'entreprise dans lequel chaque collaborateur est inscrit.

La qualité de service est une démarche au long cours, qui sans cesse réinterroge la coopérative d'hlm quant à l'adaptation des outils et des objectifs de qualité de service.

La labellisation Quali'hlm certifie cette recherche dans la durée de l'amélioration en continu du service rendu aux locataires.

« Quali'Hlm® » est un label créé par l'Union Social pour l'Habitat pour reconnaître la dynamique d'amélioration continue et concertée au service des locataires des organismes Hlm. Il dispose d'un règlement, et d'un Comité national de labellisation composé de professionnels reconnus, de représentants d'associations nationales de locataires. Le processus de labellisation s'appuie sur un corps d'auditeurs externes indépendants formés et agréés par l'USH. Le processus de labellisation s'effectue en 4 étapes : admissibilité au label, attribution du label, maintien du label, renouvellement du label.

A propos de la coopérative d'hlm

Centre-Alsace Habitat est une coopérative hlm de droit local. Elle est administrée par un Conseil d'Administration et un Conseil de Surveillance composés de 10 membres, et emploie une trentaine de collaborateurs.

En 2021, Colmar Habitat gère près de 3000 logements dont 68% sont situés sur la Ville de Colmar et 32% dans 26 communes environnantes. La Coopérative loge près de 6 000 personnes.

Contact Presse : Madame Betty ULLMANN, Attachée de Direction Générale - Tel: 03 89 20 32 02 - @: b [dot] ullmann [at] centrealsacehabitat [dot] coop

[www.centrealsacehabitat.coop](http://www.centrealsacehabitat.coop)



## RECHERCHE

# LA VENTE HLM AU PRISME DES PREMIERS RÉSULTATS

Le séminaire de recherche du 30 juin dédié à la vente Hlm a permis de présenter les résultats intermédiaires du travail des cinq équipes de chercheurs impliquées dans le programme piloté par l'USH. Portant sur des thématiques complémentaires, leurs premières conclusions, souvent convergentes, restent à affiner d'ici à l'achèvement des travaux fin 2023.

Lancé sur la période 2020-2023 le programme de recherche sur la vente Hlm s'inscrit dans un contexte marqué par la réduction de loyer de solidarité (RLS), la loi Élan et l'objectif d'accélérer la vente de logements sociaux pour financer de nouvelles constructions. La recherche en cours a pour but de mieux identifier les conséquences qui découlent de ces dispositions tant sur les organismes Hlm que sur les acquéreurs et sur le fonctionnement des copropriétés issues de la vente (lire l'en-

cadré). Si les ventes sont globalement en croissance depuis 2013 pour s'établir en 2021 à environ 11 000, leur volume varie fortement d'un organisme Hlm à l'autre. Une étude quantitative et spatialisée montre également de grands contrastes entre les territoires : certains départements en vendent beaucoup, d'autres nettement moins. C'est notamment le cas en Ile-de-France, les ventes dans les autres régions y sont en moyenne supérieures de 50 %. En revanche, sur la façade Atlantique, où elles sont proportionnellement plus élevées que dans les grandes agglomérations, elles n'affectent pas le niveau de l'offre de logements Hlm qui poursuit sa croissance. Autres constats significatifs, les ventes portent sur des biens plutôt récents (1976-2000) avec une sur-représentation des logements individuels et des T4. Au-delà de ce bilan, les premiers résultats du programme de recherche ont esquissé des réponses à trois questions majeures que pose le développement des ventes Hlm : le financement de l'offre nouvelle, l'amélioration du parcours résidentiel des ménages modestes et de la mixité sociale, et enfin leur impact sur les organismes Hlm.

### Des obstacles au financement de la construction

Si la promotion des ventes par les pouvoirs publics vise à financer une offre nouvelle, les équipes de recherche ont observé des résultats contrastés du fait de la tension entre deux objectifs en partie contradictoires : d'une part générer suffisamment de fonds propres permettant de développer la construction, et d'autre part donner aux ménages les plus modestes une opportunité d'accéder à la propriété qui implique de vendre à bas prix avec une difficulté supplémentaire sur les secteurs tendus où les prix de marché sont déjà

faibles. A cela s'ajoute le souci de mettre en vente un patrimoine dont le coût d'entretien ne pèse pas sur les nouveaux copropriétaires modestes et la difficulté à libérer les logements mis en vente lorsque leurs locataires ne sont pas acquéreurs. Ces contraintes peuvent porter les délais, entre la décision de mettre en vente et la vente effective, à de très nombreuses années.

La mise en vente de logements est aussi freinée par la réticence, parfois l'opposition, de certaines collectivités locales redoutant une diminution de l'offre de logements accessibles sur leur territoire et une augmentation du nombre de copropriétés en difficulté. De manière générale, les organismes Hlm cherchent à travailler de concert avec les édiles et non à passer en force comme le permettraient les dispositions de la loi Élan.

### Les ventes Hlm bénéficient-elles aux plus modestes ?

L'amélioration du parcours résidentiel des ménages modestes est un argument central de la promotion des ventes Hlm. Les chercheurs ont identifié plusieurs profils d'acquéreurs. Les locataires qui souhaitent acquérir leur logement principalement dans une logique d'économie et de sécurité et les habitants désireux de se loger en plaçant leur argent dans un bien immobilier acquis à un prix avantageux en vue de se constituer une épargne au lieu de verser un loyer mensuel représentent la grande majorité des acquéreurs. Mais une part significative est composée de ménages qui souhaitent investir, principalement des cadres et des jeunes, qui recherchent une plus-value afin de poursuivre leur parcours résidentiel ou de procéder à un premier investissement locatif. Une des recherches révèle par ailleurs que plus le statut socio-résidentiel du quartier dans lequel le logement est acquis est élevé, plus le prix d'acquisition du logement est éloigné du marché, et plus la plus-value à la revente est importante. Ce sont les ménages appartenant aux classes moyennes qui bénéficient de ce mécanisme, les catégories populaires acquérant le plus souvent des logements dans des quartiers moins prisés. Il y aurait donc un effet de reproduction des inégalités. Il n'en

### Les onze financeurs du programme de recherche

L'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations des Coopératives Hlm, des Entreprises sociales pour l'habitat, des Offices publics de l'habitat, Provis-UESAP, ABC Hlm, Action Logement, la Banque des Territoires, l'Institut pour la recherche de la Caisse des Dépôts, le Plan urbanisme, construction, architecture (Puca) et l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Les actes du séminaire seront publiés en octobre dans la collection des cahiers de l'USH. Un dossier de recherche est également disponible sur le centre de ressources de l'USH. ●

📧 **Contacts** : Dominique Belargent, dominique.belargent@union-habitat.org ; Chrystel Gueffier-Pertin, chrystel.gueffier-pertin@union-habitat.org

demeure pas moins que dans nombre de territoires objets de la recherche, la production de logements neufs dépasse celle des ventes, mais avec une réserve dans certains d'entre eux, l'offre de logements sociaux la plus accessible aurait tendance à se restreindre.

Plusieurs équipes ont aussi remarqué parmi les acquéreurs une sur-représentation des femmes seules avec enfants qui achètent leur logement après une séparation et, dans les métropoles, de ménages issus de l'immigration. Ces derniers constituent plus d'un quart des nouveaux copropriétaires d'anciens logements Hlm en Ile-de-France. Toutefois, si la vente produit dans un premier temps une accélération de la diversité sociale des copropriétés, cette mixité tendrait à diminuer dans le temps au fur et à mesure des reventes ou des mises en location.

#### De nouvelles missions pour les organismes Hlm

L'augmentation des ventes Hlm pose également la question de son impact sur la gestion, la stratégie et l'organisation des bailleurs sociaux. Les plans de vente, constatent les chercheurs, sélectionnent les biens mis sur le marché en fonction de leur capacité à générer des fonds propres et selon des critères de peuplement, d'environnement urbain, d'état du bâti ou d'attractivité. Une fois les résidences sélectionnées, les organismes doivent en effectuer la commercialisation, souvent sur plusieurs années. Quand ils deviennent copropriétaires dans des résidences mixtes, ils en assurent le suivi. Suivi qu'une équipe de recherche a étudié en observant le travail de quatre chargés de copropriétés. Elles assument un large éventail de missions pour veiller au bon fonctionnement des nouvelles copropriétés et à l'accompagnement de ceux des acquéreurs qui peuvent être désorientés par leur nouveau statut résidentiel. Leurs actions s'inscrivent dans une logique de désengagement progressif à mesure que la part de logements sociaux dans la copropriété devient résiduelle. Cependant, les chercheurs ne discernent pas de modèle unique de gestion. Des organismes Hlm restent très interventionnistes et gardent un "réflexe de locataires", d'autres s'inspirent de la gestion



© R. Belibarna

### Les cinq recherches en cours<sup>(1)</sup>

#### La vente Hlm dans les régions lyonnaise et grenobloise : quelles valorisations ?

Le point central de ce projet de recherche porte sur l'approche multidimensionnelle des valorisations attendues et produites par la vente Hlm dans les domaines économique, patrimonial et territorial. Les conséquences des ventes sur les quartiers en difficulté et leur possible revalorisation sont également observées.

#### Vente de logements sociaux en Ile-de-France : les organismes Hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien

L'équipe de recherche explore notamment trois raisons à la promotion de la vente Hlm : le renforcement de la mixité sociale dans les quartiers où le logement social est majoritaire, la facilitation du parcours résidentiel et la contribution au financement de l'habitat social. Elle fait l'hypothèse de l'émergence progressive d'un secteur du locatif social à durée déterminée auquel la vente contribuerait.

#### Bailleurs sociaux et acquéreurs face à la "mise en marché" du parc social. Une comparaison de marchés tendus et marchés détendus en région Hauts-de-France

Cette recherche interroge l'hypothèse selon laquelle la mise en vente de logements

sociaux dans les marchés tendus et détendus accroît les inégalités tant entre les territoires qu'entre les organismes Hlm et entre les ménages accédants.

#### Profil et trajectoires des ménages devenant propriétaires de logements sociaux

Ce projet de recherche étudie les profils, et dans la durée, les trajectoires des acquéreurs de logements sociaux et de leurs occupants. L'accession peut-elle être vécue comme une ascension résidentielle ou au contraire devenir coûteuse aux accédants ?

#### La vente Hlm dans les immeubles collectifs : monographies comparées des formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés

Cette recherche analyse le fonctionnement des copropriétés issues des ventes de logements sociaux tant sur le plan des nouvelles modalités de gestion que sur celui du fonctionnement social des résidences mixtes en termes de relations de voisinage, d'appropriation du logement, de l'immeuble et du quartier. ●

(1) Les équipes et les projets de recherche sont décrits sur le site Internet dédié au programme de recherche : <https://recherche-vente-hlm.union-habitat.org/>



LOGEMENT SOCIAL

# En HLM, les locataires peuvent donner de la voix

**Les habitants des logements sociaux sont appelés à élire leurs représentants, partout en France, à la fin de l'année. Ceux-ci sont « des acteurs à part entière » pouvant relayer les difficultés concrètes au sein des instances des bailleurs.**

« Si je ne me sentais pas utile, je ne sacrifierai pas à ce point ma vie de famille ! », lance Micheline Luis, candidate pour un troisième mandat de représentante des locataires auprès du bailleur social Habitation Moderne (HM). Lors des élections qui se tiendront en fin d'année, comme partout en France, elle se présentera à nouveau sur une liste de la CSF (Confédération syndicale des familles), association dont elle est membre « depuis l'âge de 23 ans ». « Je me suis toujours investie », précise cette pétulante Strasbourgeoise de 67 ans, qui réside dans le quartier du Neuhof depuis l'enfance, plus particulièrement à la « cité Solignac » qu'elle connaît par cœur (« cet îlot, c'est 246 appartements et 13 blocs »).

## « Le plus gros problème : les incivilités »

À la CSF, Micheline Luis est entourée de cinq autres bénévoles actifs, dont Jeannette Vogt, 65 ans, une autre ancienne de la Solignac, désignée pour siéger au conseil de concertation locative. Cette instance, définie dans le plan de concertation locative que signent les associations affiliées



Micheline Luis (à droite), soutenue par Jeannette Vogt (à gauche), se présente pour un troisième mandat sur une liste de la CSF (Confédération syndicale des familles). Photo DNA/Franck KOBİ

au niveau national ou représentatives d'au moins 10 % des votants, est celle où les échanges entre représentants des bailleurs et des locataires sont « les plus concrets », selon Grégoire Ballast, chargé de mission « habitat et cadre de vie » à l'union départementale 67 de la CSF. « Les locataires peuvent vraiment faire entendre leur voix, ils ont des leviers d'action », assure-t-il.

C'est ce à quoi s'attache aussi Jeannette Vogt, depuis qu'elle a pris sa retraite. Elle dont la famille s'est installée au Neuhof alors que les immeubles étaient encore en construction, en a suivi toutes les évolutions. « Le plus gros problème actuellement, ce sont les incivilités », estime-t-elle. « Chacun a une responsabilité, je discute avec les gens, je ne baisse pas les bras. » Micheline Luis a effectué du porte-à-porte sur le sujet avec d'autres associations

du quartier, des représentants d'HM ou de l'Eurométropole.

Force est de constater que « c'est devenu plus difficile de faire participer tout le monde, surtout depuis le Covid », poursuit-elle. « J'allais toujours souhaiter la bienvenue aux nouveaux venus. Mais avec une minorité, notamment de Tchétchénie, de Serbie ou de Syrie, il y a la barrière de la langue. Les gens sont moins respectueux, plus agressifs, ça me désespère... »

Néanmoins déterminées à ce que Solignac reste « le bijou » du parc HM, les bénévoles poursuivent leurs actions « d'embellissement » du quartier, l'organisation de la fête des voisins et, à chaque printemps, le fleurissement dans « de grands pots géants de toutes les couleurs ». « Les gens respectent notre travail », relèvent-elles avec une pointe de fierté.

## « Pour le cadre de vie des générations futures »

Parce qu'elles « y croient toujours », elles espèrent que d'autres habitants s'impliqueront « pour le bien-être et le cadre de vie des générations futures ».

Même avec un bon réseau de bénévoles, que les associations de locataires peuvent former, le renouvellement des militants n'est pas évident. Or, plaide Grégoire Ballast, pour la CSF qui présente des listes de quatre à huit noms chez sept bailleurs sociaux, principalement bas-rhinois, « il est légitime que les locataires soient des acteurs à part entière du logement social » et, en particulier dans un contexte de renchérissement des prix de l'énergie, « qu'ils puissent s'assurer des réhabilitations et protéger leurs budgets ».

Catherine CHENCINER

## « En tant qu'association, on se sent écoutés »

Présidente de la section locale de la CSF, elle tient des permanences les 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> mardis du mois, lors desquelles elle est sollicitée pour « une multitude de doléances ». « Ce sont des réparations qui n'ont pas été faites, des problèmes de voisinage, des tours de nettoyage qui ne sont pas respectés », détaille-t-elle. « Je note tout. Je contacte aussitôt l'agent de proximité du bailleur, puis je fais un compte rendu au directeur technique tous les trois mois. On fait le point et on relance tant qu'il faut. Ça m'occupe beaucoup ! »

Avec bonne humeur, elle ajoute avoir « à peine le temps de partir en vacances », convaincue que « c'est essentiel » : « En tant qu'association, on est plus écoutés que des locataires isolés... »

Pleinement impliquée à « Neuhof ouest », Micheline Luis porte la voix de tous les habitants du patrimoine d'Habitation moderne dans l'eurométropole, avec la représentante de l'Association des locataires indépendants de Strasbourg (Alis). Elle est ainsi membre de la commission d'attribution des logements du parc, ainsi que du conseil d'administration du groupe Emha réunissant les bailleurs HM, Foyer moderne de Schiltigheim et Ophéa. « J'interviens, par exemple, sur l'évolution des loyers. Cette année, avec l'inflation, il n'y a pas eu d'autre choix que d'augmenter les charges », regrette-t-elle.

# Élections, mode d'emploi

## ■ Quand se présenter et quand voter ?

C'est ces jours-ci que les candidats souhaitant représenter les locataires au sein des conseils d'administration des bailleurs sociaux peuvent se faire connaître.

Les élections elles-mêmes, organisées tous les quatre ans, se tiendront, partout en France, du 15 novembre au 15 décembre.

## ■ Qui vote ?

Toute personne titulaire d'un contrat de location peut voter (avec une seule voix par contrat), et ce quelle que soit sa nationalité (article R421-7 du Code de la construction et de l'habitation).

Selon l'Areal, l'Association territoriale des organismes HLM d'Alsace (<https://www.areal-habitat.org>) qui rassemble 26 bailleurs sociaux, le territoire compte 116 263 logements locatifs sociaux (au 1<sup>er</sup> janvier 2018), dont 66 248 dans le Bas-Rhin (57 %) et 50 015 dans le Haut-Rhin (43 %).

Les trois quarts de ces logements sont concentrés entre Strasbourg (44,8 %), Mulhouse (20,3 %) et Colmar (9,7 %).



**Toute personne titulaire d'un contrat de location peut voter, quelle que soit sa nationalité.** Photo L'Alsace/Vanessa MEYER

## ■ Participation et associations

Si le nombre d'électeurs potentiels est important, la participation aux élections est à peine de l'ordre de 15 %, regrette Grégoire Ballast, à la Confédération syndicale de familles (CSF).

C'est l'une des associations pouvant présenter des candidats, étant affiliée à une organisation nationale siégeant à la commission nationale de concertation, au conseil national de l'habitat ou au conseil national de la consommation, au même titre que la CNL (Confédération nationale du logement) ou la CLCV (Confédération consommation, logement, cadre de vie).

## ■ Quel rôle pour les élus ?

Les élus siègent au sein des conseils d'administration où, selon les organismes, ils ont un avis consultatif, voire un droit de vote sur l'évolution des budgets et des loyers, les programmes de construction et de réhabilitation... Ils participent aussi aux commissions d'attribution des logements ou d'appels d'offres.

En outre, les conseils de concertation locative sont des instances d'échanges et de débats rassemblant les représentants des bailleurs et des associations affiliées au niveau national ou représentatives d'au moins 10 % des locataires.

# DNA

DERNIÈRES NOUVELLES D'ALSACE

COLMAR\* -  
GUEBWILLER

www.dna.fr

Jeudi 6 octobre  
2022

1,20 €

HERRLISHEIM

## La résidence Sainte-Marthe (enfin) inaugurée

**Il aura fallu vingt mois de travaux, et plusieurs années de réflexion (les prémices dataient de 2011), pour faire aboutir le projet d'une lourde réhabilitation du presbytère de Herrlisheim en résidence. Les locataires ont intégré les lieux ce mardi 4 octobre.**

Avant le coupé de ruban inaugural de la résidence Sainte-Marthe, le maire de Herrlisheim, Laurent Winkelmuller, a retracé l'histoire du bâtiment qui, autrefois, abritait l'école ménagère Sainte-Marthe, avant qu'il soit acquis, en 1986, par la commune dont le maire d'alors (de 1959 à 1995) était Pierre Buscheck. Le lieu, d'une surface de deux hectares, comprenait du foncier et des bâtiments, dont le presbytère et la maison paroissiale avec sa chapelle.

À la fin des années 1990, quatre logements avaient déjà été créés dans ce qui est la résidence Saint-Joseph. En 2004, ce sont la bibliothèque et le périscolaire qui ont été créés sur le site qui comprend aussi la mairie.



Vingt mois de travaux et plusieurs années de réflexion ont été nécessaires pour faire aboutir le projet de réhabilitation du presbytère de Herrlisheim en résidence d'habitations. Photo DNA/Bernard KARCHER

### « Un projet qui valait le coup »

Alain Ramdani, président de Centre Alsace Habitat, a dressé le bilan de l'opération de réhabilitation du presbytère, devenu la résidence Sainte-Marthe : « Un projet qui m'a demandé beaucoup d'investissement, mais un projet qui a abouti, et qui valait le coup », souligne-t-il.

Le bâtiment, qui est en basse con-

sommation (moins de 50 kW/h par m<sup>2</sup>), comprend sept logements dont les surfaces vont de 44 m<sup>2</sup> et 74 m<sup>2</sup> du T2 au T4, équipés d'un chauffage individuel au gaz.

Le prix des loyers, sans les charges, est de 257 € pour un T2 (au nombre de deux), 416 € pour un T3 (trois) et 457 € pour le T4 duplex. Le coût total de l'opération (travaux et honoraires) se monte à 880 000 € dont 13 % subventionnés : 43 500 € par la Région et

70 000 € par la commune.

Les fonds propres de Centre Alsace Habitat représentant 22 % de l'opération, soit 197 225 €, le reste étant des prêts à hauteur de 65 %, à savoir 569 308 €.

« Centre Alsace Habitat existe depuis 1899. Nous sommes une petite coopérative HLM de 3000 habitats, et avons désormais un savoir-faire dans la rénovation de petits collectifs », souligne Alain Ramdani qui signale qu'un bail emphytéotique d'une durée de 59 ans a été signé avec la commune pour rendre cette réhabilitation possible.

### Un parking de huit places en cours de création

Les locataires ont pris possession des lieux dès ce mardi 4 octobre, et l'un des logements restera affecté, durant un temps, aux activités paroissiales.

Le parking, un chantier réalisé par la commune, est en cours de création et comprendra huit places (dont une pour personne à mobilité réduite). L'arbre restera en place et le parking sera végétalisé et pavé (avec des matériaux récupérés).

Bernard KARCHER

# DNA

DERNIÈRES NOUVELLES D'ALSACE

COLMAR\* -  
GUEBWILLER

www.dna.fr

Samedi 8 octobre  
2022

1,30 €

**SOCIAL**

## HLM : le Covid a tout chamboulé

Obtenir un logement social, mission impossible ? C'est du moins très compliqué, selon le tableau de bord des attributions des logements sociaux en 2020 publié par l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols). Selon ses chiffres, 390 000 ménages se sont vu attribuer un logement social cette année-là, soit 11 % seulement des demandeurs. En 2019, 13 % des foyers avaient vu leur demande de logement social satisfaite. Une baisse de 14 % des attributions de logements sociaux a ainsi été observée.

### Un an et trois mois d'attente en moyenne

Pour Rachel Chane-See-Chu, directrice de l'Ancols, cette situation est principalement due à la crise sanitaire. « Le confinement n'a pas encouragé la mobilité puisque les gens vivant en logement social se sont moins dirigés vers des logements privés. Il n'y a pas eu beaucoup de rotations, donc les attributions ont diminué », souligne-t-elle.

« Moins de logements ont également été livrés à cause du Covid », pointe-t-elle, évoquant les



En 2020, 390 000 ménages se sont vu attribuer un logement social. Photo d'illustration Sipa/M. P.

arrêts de chantiers et les retards de construction durant les premiers mois de l'épidémie. Autant de facteurs qui ont énormément rallongé les délais d'attribution de logements sociaux. « En 2020, les ménages devaient patienter un an, trois mois et neuf jours pour pouvoir accéder à un logement social, soit trente-deux jours de plus qu'en 2019 », peut-on lire sur le tableau de bord de l'agence.

L'année 2020 a également été marquée par un recul du nombre de demandes pour des logements sociaux, relève l'Ancols, qui sont passées de 3,5 à 3,4 millions.

J. M.

# DNA

DERNIÈRES NOUVELLES D'ALSACE

COLMAR -  
GUEBWILLER

www.dna.fr

Mercredi 12 octobre  
2022

1,20 €

WALBACH

## La Résidence Saint-Jacques prête à accueillir ses locataires

La réhabilitation de l'ancien presbytère de Walbach et la maison attenante arrive à son terme : la résidence Saint-Jacques est née. Centre Alsace Habitat a choisi d'inaugurer cette résidence mardi après-midi 4 octobre.

Pour l'occasion, élus de la commune et des environs, représentants du bailleur social, forces vives du village, soit une trentaine de personnes, se sont retrouvés. Philippe Better, maire de Walbach, a souligné « le travail de longue haleine qui avait été engagé en 2015 par l'équipe d'André Beyer, l'ancien maire », présent à l'inauguration. La première démarche était de transférer le presbytère, qui était la fonction du bâtiment, vers l'ancien bâtiment du Crédit Mutuel, resté vide et situé, rue de la Forêt. Cela a nécessité de nombreux échanges entre le chancelier de l'archevêché, la préfecture du Haut-Rhin, le conseil de Fabrique de Walbach et le curé Jean-Louis Hug, qui administrait la paroisse.

L'abbé Paul Hebingier a été le dernier curé à loger au presbytère (2 rue du Presbytère) à Walbach. Après son décès, en décem-



Vue arrière de la résidence Saint-Jacques à Walbach, avec ses places de stationnement et ses jardins privés. La maison individuelle (à droite) abrite deux logements T4, et l'ancien presbytère six logements (deux T2 et quatre T3). Photo DNA/Christophe ANSEL

bre 2005, seuls le bureau pour des permanences du curé de la paroisse et la salle de réunion ont été occupés, notamment par la chorale, pour les répétitions, et par les associations.

En 2016, la commune a signé un bail emphytéotique avec Colmar Habitat, devenu par la suite Centre Alsace Habitat. La durée de ce bail

a été fixée à cinquante-neuf ans incluant une participation financière de 80 000 € de la commune.

### Des retards dus au Covid

Centre Alsace Habitat, par la voix de son président, Alain Ramdani, a réalisé le projet de réhabilitation du bâtiment et de la maison attenante.

Les travaux ont été considérablement retardés par la crise sanitaire et par la découverte, dans le grenier, d'une colonie de Murins à oreilles échanquées, une espèce protégée de chauve-souris. L'ensemble (bâtiment principal et maison attenante) a été rénové selon le label BBC (bâtiment basse consommation).

### Huit logements du T2 au T4

On compte huit logements de 40 à 75 m<sup>2</sup> à vocation sociale : 2 T2, 4 T3 et 2 T4, chacun équipé de chauffage individuel au gaz. Chaque logement possède un jardin privatif. Les loyers moyens, hors charges, des logements s'échelonnent de 236 € à 443 €.

Le montant total de l'opération (travaux + honoraires) - 967 836 € - est financé par la Commune 80 000 €, la Région 66 000 €, la Direction départementale des territoires (DDT) 19 500 €, un prêt auprès de la Banque des territoires de 537 804 €, et des fonds propres de Centre Alsace Habitat à hauteur de 27 %, soit 264 532 €. Les premiers locataires pourront prendre possession des lieux dès lundi 17 octobre.

# DNA

DERNIÈRES NOUVELLES D'ALSACE

COLMAR\* -  
GUEBWILLER

www.dna.fr

Samedi 15 octobre  
2022

1,30 €

MITTELWIHR

## La Coopérative Centre-Alsace Habitat renonce à son projet de réhabilitation du bâtiment de l'école

Le conseil municipal de Mittelwihr s'est réuni mardi 4 octobre sous la présidence du maire Alain Kleindienst. Voici les principales délibérations.

En raison de l'augmentation du coût des matériaux, des taux d'intérêt et de la suppression de certains prêts, la Coopérative Centre-Alsace Habitat a décidé de renoncer à son projet de réhabilitation du bâtiment de l'école.

**Cession immobilière :** la vente de la Maison Greiner est confiée à Alban Staehlé, agent immobilier, auprès de Ribo Immobilier.

**Ressources humaines :** en accord avec la commune de Zellenberg, Mensur Gucati, adjoint administratif à Mittelwihr, sera mis à la disposition de la commune de Zellenberg en vue d'y

exercer des fonctions d'agent d'accueil, pour une durée d'un an et à raison de 16 h hebdomadaires.

**Correspondant incendie et secours :** Robert Ziegler accepte cette fonction.

**Mutualisation d'un archiviste :** la Communauté de communes du Pays de Ribeauvillé (CCPR) a décidé de créer un service commun des archives. Les archives permettent aux citoyens de faire valoir leurs droits et constituent la mémoire des collectivités et de leurs habitants.

**Fourniture de gaz :** le conseil décide d'adhérer au groupement de commandes pour la fourniture de gaz naturel sur le territoire des communautés de communes de la vallée de Kaysersberg

et du pays de Ribeauvillé.

### ■ Divers

Le conseil donne un avis favorable au projet de fusion des consistoires réformés de Bischwiller (67), Strasbourg et Sainte-Marie-aux-Mines.

Le passage de l'éclairage public en LED est prévu en début d'année 2023, et le changement de chaudière de la mairie est également envisagé l'année prochaine.

Le balayage de rues aura lieu mercredi 2 novembre.

Une collecte au profit de la banque alimentaire est prévue vendredi 25 novembre aux ateliers municipaux.

Le recensement de la population aura lieu en janvier prochain.



## Habitats de Haute Alsace se lance dans la conception-réalisation pour massifier la rénovation de ses logements

Le bailleur social Habitats de Haute Alsace, qui intervient surtout dans des zones périurbaines et rurales, expérimente une première opération en conception-réalisation, afin de massifier ses opérations de rénovation en regroupant plusieurs chantiers. La réhabilitation de six immeubles regroupant 112 logements doit les hisser à un niveau de performance énergétique BBC Effinergie rénovation, contre des étiquettes E et F actuellement. La livraison est attendue à l'automne 2023. Cette opération représente un investissement de 7,8 millions d'euros.

C'est à un changement d'échelle qu'ambitionne Habitats de Haute Alsace, IOPH de la Collectivité européenne d'Alsace (CEA), en matière de rénovation. Le bailleur social veut lancer le chantier de sa première opération en conception-réalisation, à Huningue, dans le Haut-Rhin. La réhabilitation de six immeubles regroupant 112 logements doit les hisser à un niveau de performance énergétique BBC Effinergie rénovation, contre des étiquettes E et F actuellement. Parmi les travaux réalisés pour rénover cet ensemble construit dans les années 1960 pour des rapatriés d'Algérie et des ouvriers de l'industrie chimique figurent la reprise de l'isolation thermique, le remplacement des menuiseries, l'installation de nouvelles VMC plus performantes ou encore la création d'espaces verts.

L'emploi de matériaux de qualité est mis en avant, avec notamment le recours à des briques moulées et à des habillages métalliques sur les balcons. De quoi renouveler l'image de ce quartier situé tout à côté du Rhin et de la frontière avec la Suisse, mais aussi offrir de nouvelles fonctionnalités aux habitants. Il leur sera par exemple possible de sécher leur linge sur les garde-corps des balcons sans que cela soit perceptible de l'extérieur.

La livraison est attendue à l'automne 2023. Cette opération représente un investissement de 7,8 millions d'euros, financé sur fonds propres à hauteur de 1,2 million. Le solde provient de subventions de la CEA (129 000 euros), de France Relance (1,3 million d'euros) et d'un prêt de la CDC de 5,2 millions. Il s'agit de la "plus conséquente opération de réhabilitation depuis longtemps pour la commune", selon son maire, Jean-Marc Deichtmann.

### MASSIFIER LES RÉNOVATIONS

Le bailleur social travaille avec le regroupement composé de l'entreprise générale Demathieu Bard Construction, spécialiste de la réhabilitation en site occupé, de l'architecte parisien Émergence et du bureau d'études thermiques Eglis, basé dans les

Dépêche n° 880805 - Toute reproduction ou transmission de cette dépêche est strictement interdite, sauf accord formel d'Aef Info.

12



Yvelines. "Ce n'est pas à proprement parler une opération test mais nous cherchons à nous acculturer pour devenir plus performants et massifier nos programmes de rénovation", commente auprès d'AEF info Guillaume Couturier, directeur général d'Habitats de Haute-Alsace. Il précise que le recours à la conception-réalisation, relativement courant en contexte urbain, est beaucoup moins dans les secteurs périurbains et ruraux, précédemment là où se trouve le gros du patrimoine de 10 000 logements du bailleur, membre de la SAC Rhénania qui regroupe des bailleurs du sud et du centre de l'Alsace. "Cela ne se justifie pas faute d'une volumétrie suffisante sur les chantiers", explique-t-il. La conception-réalisation demande en effet une ingénierie lourde du côté des équipes de maîtrise d'œuvre pour affiner leurs offres.

Avec ses 112 logements, le projet de réhabilitation de Huningue fait exception au tableau en se rapprochant du volume "idéal" de logements pour ce type d'opérations, selon Guillaume Couturier, soit 150 à 250 logements. Pour atteindre ce niveau sur de prochaines opérations et massifier les rénovations engagées, le bailleur table sur le regroupement de plusieurs lots. "L'enjeu sera d'identifier à chaque fois le bon périmètre géographique pour que les entreprises puissent trouver un intérêt économique à intervenir. Il s'agira aussi d'avoir des opérations assez homogènes en matière de travaux, de techniques et de environnement", avance le directeur général, qui voit dans ce mode opératoire un gain de temps pour ses opérations de rénovation.

## ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

À Huningue et contrairement aux opérations habituellement conduites par Habitats de Haute-Alsace, IOPH a fait appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage. En l'occurrence, SZE-IC, une entreprise basée à Besançon (Doubs) et disposant d'une agence alsacienne à Strasbourg (Bas-Rhin). Son rôle : être un intermédiaire entre les équipes de Habitats de Haute-Alsace et le groupement d'entreprises de réalisation des travaux, qui plus est dans ce contexte de première opération. "Nous sommes nécessaires pour faire le lien entre eux et accompagner le maître d'ouvrage sur tout le déroulement du projet. D'habitude, c'est plutôt le maître d'œuvre qui fait ce lien mais là, il est dans le groupement de réalisation", avance Bastien Esplau De Larnastre, directeur d'agence de SZE-IC. "Cela nous aura permis de gagner du temps", estime Guillaume Couturier.

Concrètement, les échanges entre les parties prenantes ont duré entre quatre et six mois et, bien que le chantier ait réellement commencé en septembre, les équipes de Demathieu Bard sont sur place depuis janvier pour recueillir directement les doléances des habitants ou leur apporter des informations. Au passage, Habitats de Haute-Alsace a eu recours à une autre première pour lui, à savoir l'utilisation d'une application pour smartphone afin d'échanger avec ses locataires sur les travaux.

## Un PSP repris d'ici début 2023

Du côté des performances énergétiques visées par ces derniers, "il ne s'agit pas seulement d'atteindre le résultat théorique en matière de performance mais aussi de suivre ces performances sur la durée de l'opération, puis pendant les trois années suivantes afin de disposer d'un retour d'expérience fiable, sur la base des consommations réelles", indique Bastien Esplau De Larnastre.

Habitats de Haute-Alsace gère en tout 743 logements à Huningue, entrés dans son giron en 2006 à l'occasion d'une fusion avec IOPHLM de la commune. Son PSP pour la période 2020-2029 prévoit la réhabilitation de 1 800 logements sur le périmètre haut-rhinois, pour un investissement total de 63 millions d'euros. "90% du parc a déjà été réhabilité pour le patrimoine antérieur à 1980, nous entrons maintenant dans les travaux pour les logements âgés de moins de quarante ans", précise Guillaume Couturier. Le bailleur compte amplifier le mouvement du fait de la flambée des coûts de l'énergie, précise le directeur général. Le PSP sera par conséquent repris d'ici début 2023 pour augmenter le volume des réhabilitations prévu. Reste à préciser cette augmentation, qui sera déterminée en fonction de l'étude des nouveaux DPE du parc – en cours de réalisation – et de l'évolution du contexte économique.

---

AEF info est un groupe de presse professionnelle numérique et organisateur d'événements. AEF info produit tous les jours une information de haute qualité qui mobilise une équipe de 80 journalistes spécialisés permanents à Paris et en régions.  
Dépôt légal n° 618103 - Toute reproduction ou transmission de cette dépêche est strictement interdite. Seul accord formel d'AEF info

23

C'est un outil de travail, d'aide à la décision, d'information et de documentation utilisé tous les jours par plus de 20 000 professionnels et 2 000 organisations abonnées (médias, institutions, collectivités territoriales, entreprises, fédérations, syndicats, associations).

### 5 SERVICES D'INFORMATION, 18 DOMAINES ET 2 HEBDO

Les cinq services d'information spécialisés d'AEF info diffusent tous les jours des guides et newsletters. Ces supports sont disponibles sur le site de l'association, accessibles à leurs abonnés un service d'information continu par courriel électronique et via l'application mobile. Être abonné à ces services, c'est avoir l'assurance d'être informé rapidement, précisément et objectivement des faits essentiels.



Mercredi 2 novembre 2022 | DNA

LOGEMENT

## Sandrine Pascolini, nouvelle directrice de Centre-Alsace Habitat

En fonction depuis le 1<sup>er</sup> septembre, Sandrine Pascolini succède au nouveau retraité Alain Ramdani à la tête de Centre-Alsace Habitat. Ce dernier est aujourd'hui président de la structure. Il remplace Jean-Louis Venner, qui, atteint par la limite d'âge, est devenu président d'honneur.

Alsacienne née dans le Bas-Rhin, mais ayant déjà occupé plusieurs postes dans le Haut-Rhin, Sandrine Pascolini entame sa 23<sup>e</sup> année au service de l'habitat social. La nouvelle directrice générale, 50 ans, a officié durant dix-sept ans dans l'entreprise sociale Domial.

### Garder le contact avec les locataires

« J'ai eu la chance de travailler dans trois agences : à Thann, à Strasbourg et à Mulhouse-Colmar, une agence groupée. Je pense avoir une vision globale du logement social. » Ses postes précédents, proches du terrain, ont toujours eu un lien avec la gestion locative. Elle est titulaire de deux masters : en psychologie ainsi qu'en droit immobilier et management du logement social.

C'est son prédécesseur qui a fait appel à elle. « Alain Ramdani m'a débouchée et le conseil d'administration m'a proposé de prendre sa suite. »

En dépit de sa charge de directrice, Sandrine Pascolini entend bien garder le contact avec les locataires. Cela tombe bien. Alain Ramdani, suggérant un partage des tâches, a offert ses services pour le côté politique de la fonction. Rappelons qu'il est adjoint au maire chargé de la politique de la Ville. « C'est un bon partenariat ! »

La directrice souhaite conserver la même stratégie. « Nous allons continuer à remettre le patrimoine au goût du jour, notamment du point de vue thermique. Nous avons prévu un plan de relance sur 202 logements des alentours dans le but de faire pas-



Sandrine Pascolini, qui travaille dans le domaine social depuis plus de vingt ans, succède à Alain Ramdani. Photo L'Alsace/Hervé KIELWASSER

ser leur étiquette énergétique de E et F à C et D. Nous essaierons d'améliorer dix à quinze appartements par an. »

### Le bailleur sensibilise à la sobriété énergétique

Tout dépendra bien sûr de l'évolution du prix de l'énergie. « Nous sommes en train de retravailler nos contrats d'énergie. En mars, nous sommes arrivés à négocier des tarifs défiant toute concurrence pour les contrats arrivés à échéance... » Le bailleur social sensibilise également ses locataires à la sobriété énergétique. « Bien sûr, nous sommes conscients que ce n'est pas toujours facile, surtout pour les personnes âgées (près de 30 % des locataires), pour qui rester à 19° C, ce n'est pas évident. » Leur maintien à domicile est une des priorités du bailleur social.

L'un des objectifs de Centre-Alsace Habitat repose aussi sur l'accès social sécurisé. La démarche concerne les locataires qui veulent devenir propriétaires et ne disposent pas d'apport personnel.

Pour y parvenir, ils ont la possibilité de consacrer une partie de leur loyer à l'acquisition de leur bien. Le prêt est débloqué dès que cette somme s'avère suffisante. S'ils sont victimes d'un accident de la vie, le bailleur s'engage à leur racheter le logement au prix où ils l'ont payé et à les reloger.

La coopérative vient d'obtenir le label Quali'ILM créé par l'Union sociale pour l'habitat. « La qualité du service nous tient

à cœur. » Sandrine Pascolini a l'intention d'organiser à nouveau toutes ces rencontres avec les locataires empêchées pour cause de pandémie : les jardins partagés, les réunions au pied d'immeubles, les animations sportives pour les enfants... Un rendez-vous est déjà programmé : la fête de Saint-Nicolas le mercredi 7 décembre, à la salle Laurentia de Wintzenheim.

Michelle FREUDENREICH

### Une résidence étudiante rue Jacquard

Centre-Alsace Habitat a acquis un immeuble rue Jacquard, près de l'UIT, afin de le transformer en résidence étudiante. Vingt et un appartements avec cuisine seront aménagés. Les travaux devraient démarrer début 2023 pour s'achever en 2024.

Le bailleur social, qui a fêté ses 120 ans en 2019, possède un parc de quelque 3 000 logements, habités par environ 6 000 locataires. 68 % des appartements sont situés à Colmar, les autres dans vingt-six communes du Centre-Alsace. Il fait partie du groupement Rhénania, le plus gros bailleur du département, aux côtés de Habitats de Haute-Alsace, Pôle Habitat, M2A Habitat et Saint-Louis Habitat.

# DNA

Dernières  
Nouvelles  
d'Alsace



COLMAR - GUEBWILLER | 680  
Dimanche 13 novembre 2022

1,20 €

## Un appartement dévasté par un incendie

**COLMAR.**

Un violent incendie a totalement ravagé un appartement situé au deuxième étage d'un immeuble au 32, rue de Belfort à Colmar, près de la patinoire, ce samedi 12 novembre peu après 19h.

Le logement était totalement embrasé à l'arrivée des soldats du feu, des flammes sortant par les fenêtres. Seize sapeurs-pompiers de Colmar se sont rendus sur place, avec deux fourgons incendie et une grande échelle. Ils ont momentanément évacué les occupants des neuf autres appartements desservis par la cage d'escalier, d'où ils ont déployé une lance.

Aucun blessé n'est à déplorer. L'origine du feu est à ce jour indéterminée. Les habitants de cet appartement, géré par Centre-Alsace Habitat, étaient absents lorsque le feu s'est déclaré. Des reconnaissances ont été effectuées dans plusieurs autres logements voisins, où le feu ne s'est manifestement pas propagé.



L'origine du feu est à ce jour indéterminée. Photo L'Alsace/J.F. SURDEY

## Centre-Alsace Habitat

© Centre-Alsace Habitat



**Sandrine Pascolini** a été nommée au mois de septembre directrice générale de la Coopérative Hlm Centre-Alsace Habitat. Forte d'une expérience de 23 ans dans le

logement social, elle a occupé les fonctions d'adjoite à la gestion locative puis de directrice d'agence chez Domial de 2004 à 2017, et de directrice de la proximité chez Colmar Habitat de 2017 à 2022.

© Centre-Alsace Habitat



Elle succède à **Alain Ramdani**, qui devient président de la Coop'Hlm, après en avoir été le DG depuis 2017 et directeur de l'Areal (Association territoriale des

organismes Hlm d'Alsace) pendant 13 ans. Adjoint au maire de Colmar en charge de la Politique de la ville, il est également vice-président de Colmar Agglomération en charge de l'Habitat et du programme local de l'habitat (PLH). ●



C. G. Engel

## Préserver ses ressources, préserver ses locataires

Augmenter les loyers contribue à préserver les ressources de l'organisme ; aider financièrement les locataires à payer leurs charges contribue à préserver leur pouvoir d'achat. Comment les organismes résolvent ce subtil équilibre.

« **C**e n'est pas de gaieté de cœur, mais c'est une nécessité absolue ». À peine arrivée à la présidence de **13 Habitat** (lire AH 1176), Nora Preziosi doit assumer la décision d'augmenter les loyers de 3,6% à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2023, après sept ans de gel, comme l'autorise l'IRL. « L'inflation explose, les taux d'intérêt augmentent, le taux du Livret A aussi, budgétairement, 13 Habitat est en danger si on ne fait rien. Nous augmentons donc modérément les loyers, pour reconstituer nos fonds propres, ce qui nous permettra de rénover notre patrimoine qui en a bien besoin, tout en poursuivant la construction de nouveaux logements », a-t-elle justifié dans un communiqué de presse diffusé le 26 octobre. « Augmenter légèrement nos loyers, c'est consolider notre Office, sauvegarder nos emplois et améliorer le cadre de vie de nos locataires ». Le communiqué précise que pour 60% des locataires de l'OPH départemental des Bouches du Rhône, cette hausse sera absorbée par la hausse de 3,5% de l'APL intervenue en juillet. Il annonce également la création du "fonds de solidarité énergie 13 Habitat" à destination

des locataires les plus modestes habitant dans des logements énergivores, pour les aider à régler leurs factures de gaz et d'électricité dans les mois à venir. Le montant du fonds, les modalités de choix des résidences et des locataires bénéficiaires seront définis dans un second temps. « Très prochainement », promet l'organisme. C'est prévu à l'ordre du jour du prochain CA.

Le Pôle Habitat de la Ville et de l'Eurométropole de Strasbourg, GIP composé de l'OPH Ophéa et de la SEM Habitation Moderne, a procédé, le 19 octobre, à la même double annonce : augmentation des loyers de 3,6% et création d'un fonds de soutien pour les locataires les plus fragilisés par la crise énergétique pour « garantir au mieux tant les besoins prégnants de rénovation et de transition que la protection prioritaire des ménages les plus fragiles », ont-ils justifié.

Une partie des ressources générées par la "révision des loyers" sera utilisée pour créer le fonds spécial. « Ce dispositif exceptionnel pourrait atteindre, sur l'Eurométropole, jusqu'à 10 fois la contribution actuelle des deux organismes au FSL (Fonds de solidarité

**C** Le Pôle Habitat de Strasbourg a annoncé en même temps l'augmentation des loyers et la création d'un fonds de soutien.

pour le logement) », précise le Pôle Habitat. Seront ciblés les locataires les plus modestes ou dont les logements sont les plus soumis - du fait des modes d'approvisionnement énergétique - à des variations haussières de coûts ou encore vivant dans des logements non encore réhabilités thermiquement. Sa création officielle et ses modalités de distribution seront votées en décembre par les deux conseils d'administration, pour une mise en œuvre début 2023.

### L'IRL, un taux plafond

Vallis Habitat a également communiqué cette double annonce. Avec une différence notable : le conseil d'administration de l'OPH du Vaucluse a décidé, lors de son AG du 20 octobre, de limiter l'augmentation des loyers à 2,8%, soit « un impact mensuel moyen de 10 € qui sera compensé par plusieurs mesures gouvernementales, dont la hausse anticipée au 1<sup>er</sup> juillet 2022 des APL à hauteur de 3,5% et des minima sociaux à hauteur de 4% ». Une décision là encore « indispensable » pour « conserver les ressources financières nécessaires pour répondre aux attentes en matière de construction, de réhabilitation et / ou de réponses aux enjeux de rénovation thermique ». Quant au nouveau "Fonds de soutien énergétique" créé par Vallis Habitat pour aider les résidents « les plus exposés à la hausse des coûts de l'énergie », il indique qu'il sera alimenté à hauteur de 320 000 € par l'augmentation des loyers.

**Grand Delta Habitat** a créé fin septembre le fonds "Delta Energie" doté de 400 000 €. « Si l'augmentation des APL neutralise totalement la hausse des loyers à venir, le pouvoir d'achat des ménages est malmené par la flambée des prix de l'énergie qui a une incidence réelle sur le montant des charges et notamment énergétiques », justifie le président de la Coop'Hlm, Michel Gontard.

Augmenter les loyers, **Hauts-de-Seine Habitat** ne parvient pas à s'y résoudre. « Nous chercherons par tous les moyens à préserver le pouvoir d'achat de nos locataires qui paient déjà un très lourd tribut dans cette crise sans précédent. Nous ne voudrions pas devoir nous résigner à augmenter les loyers faute de mesures d'urgence de l'État », explique son président, Rémi Muzeau. Une motion de défense du pouvoir d'achat des locataires a été votée à l'unanimité du conseil d'administration le 21 octobre, avec le soutien des associations de locataires. Le texte demande au ministre du Logement, Olivier Klein, de « prendre des mesures d'urgence face à l'inflation générale, au



coût des matériaux du bâtiment et à l'envolée des coûts des énergies». Faut de quoi « nous serions obligés soit d'augmenter les loyers, soit de réduire de manière significative le budget d'entretien et de réhabilitation de notre patrimoine », insiste le directeur général, Damien Vanoverschelde.

« Tous nos efforts en 2023 vont devoir être orientés vers cet objectif : alléger au maximum la charge des augmentations du gaz, de l'électricité mais aussi de l'eau, sur le budget des ménages qui résident dans notre parc », écrivait également Pascal Friquet, président de l'Association régionale Hlm Paca & Corse, dans son édito d'octobre publié dans *La Lettre du Saint-Georges*, la newsletter mensuelle de l'AR. Dans un style résolument optimiste, il appelle ses adhérents à faire preuve d'« intelligence collective » et annonce la création d'un poste de chargé de mission « Climat et résilience » pour accompagner les bailleurs sociaux, organiser des échanges et monter des groupes de travail sur les sujets énergétiques.

### Ils ont un plan...

Le conseil d'administration de **Plaine Commune Habitat** a adopté le 26 octobre un plan d'urgence composé de 16 engagements.



Certaines mesures portent sur le parc Hlm lui-même : réglage du chauffage collectif à 19 °C, réglage des 1058 chauffe-eaux individuels à 55 °C, atelier sur les écogestes ciblant les ménages en surconsommation d'eau et distribution d'une éco-box aux ménages nouvellement arrivés, encouragement à l'utilisation des escaliers, inscription aux dispositifs EcoWatt et EcoGaz...

Le plan comporte un gros volet sur les locaux administratifs de l'Office. Au chapitre "Je baisse" : baisse de 10% du chauffage au siège ; remplacement des convecteurs par des radiateurs à inertie dans deux agences, et à terme dans les loges ; organisation de deux *cleaning days* informatiques par an ; promotion des mobilités douces. Au chapitre "J'éteins" : extinctions automatiques des imprimantes et écrans en veille à partir de 19h, du wifi de 21h à 7h30 en semaine et les week-ends, des lumières de l'accueil à partir de 17h30, des micro-ondes des salles de pause à partir de 14h, des écrans et lumières des salles de réunion après cinq minutes d'inactivité.

La présentation du plan a aussi été l'occasion de valoriser les 3 350 logements réhabilités depuis 2014 en insistant sur le coût (116 M€) et les 4 600 qui le seront d'ici à 2028 (172 M€). « Les travaux réalisés permettent de gagner en moyenne deux niveaux d'étiquettes énergétiques », a souligné l'Office, soit « une diminution de la consommation énergétique des locataires comprise entre 15 et 20% », estime-t-il. S'il s'agit bien d'un plan "d'urgence", il s'inscrit dans la droite ligne du Plan "Ambition Environnement" lancé il y a deux ans, avec alors pour objectif de diviser par deux, d'ici 2050, les émissions de gaz à effet de serre produites par l'activité de l'Office.

Le plan sobriété de l'Opac du Rhône a été lancé le 6 septembre dernier dans un contexte bien différent : la défaillance de son fournisseur d'électricité pour les parties communes de son patrimoine, pour cause de suspension par l'État de son autorisation d'activité. Depuis mars, l'OPH départemental doit acheter l'électricité des parties communes au prix de "l'offre de secours EDF" plus coûteuse et orientée à la hausse. Hausse que l'Opac du Rhône a répercutée sur les provi-

© Le plan d'urgence de Plaine Commune Habitat prévoit de baisser la consommation énergétique des locaux administratifs de l'Office.

© C. Suzin

## Les gestes de la sobriété dans le patrimoine Hlm

Le Plan gouvernemental de sobriété énergétique annoncé le 6 octobre par Elisabeth Borne vise à réduire les consommations énergétiques de 10 % en deux ans (lire AH 1176). Dans le patrimoine Hlm, les organismes peuvent à court terme :

- jouer sur la consigne de chauffage (19 °C en journée, température réduite la nuit ; montée en chauffe du bâtiment décalée des heures de pointe) ;
- jouer sur la saison de chauffe (retarder le début de la saison, avancer la fin) ;
- décaler la période de chauffe des ballons d'eau chaude hors du pic de consommation ;
- programmer la ventilation des parkings et parties communes aux meilleures plages horaires ;
- passer au *relamping* (kit économie d'énergie, LED dans les logements et les parties communes, détecteurs de présence et horloges de coupure automatique).

### À plus long terme :

- accélérer la rénovation énergétique ;
- installer des systèmes performants et intelligents et utiliser les ENR ;
- recourir à l'effacement lors des pics de consommation électrique ;
- réfléchir à une stratégie de sobriété à long terme et l'inscrire dans les plans de stratégie et les comités de pilotage stratégiques.

sions de charges communes dès le mois de septembre. Parallèlement, l'organisme a mis en place un plan de sobriété énergétique dont l'objectif est de réduire de 20% la consommation d'électricité des parties communes. Les mesures sont les suivantes : réduction de l'éclairage des parties communes des immeubles collectifs ; limitation dans les sous-sols de stationnement ; suppression des éclairages nocturnes des espaces extérieurs. Les équipements collectifs tels qu'ascenseurs, chauffage, ventilation et équipements de sécurité ne sont pas concernés. ● V.L.

# DNA

## Dernières Nouvelles d'Alsace

cebra

COLMAR - GUEBWILLER | 680  
Mercredi 21 décembre 2022

1,30 €

CROISSANCE

### France Relance réalise une grande partie de ses objectifs

Pour relancer l'économie française, mise à l'arrêt des semaines entières par la crise sanitaire du Covid-19, l'État français a lancé en septembre 2020 un grand plan de relance doté de cent milliards d'euros et axé autour de trois piliers principaux : l'écologie, la compétitivité et la cohésion. « France relance » s'était donnée jusqu'au 31 décembre 2022 pour allouer cette gigantesque somme aux différents projets et actions en faveur de l'économie française.

A dix jours de l'échéance, l'organisme en charge de la surveillance et de la gestion de ce plan, « France Stratégie », ce mardi, dresse un bilan provisoire. Sur les cent milliards d'euros 89,4 milliards ont été engagés à la fin du mois d'août 2022 et 62,2 milliards ont réellement été décaissés à cette même date.

Si, pour « France Stratégie » l'objectif premier du plan - qui

était de retrouver le niveau de Produit intérieur brut (PIB) d'avant la crise - « a été atteint (+1,1 % par rapport au troisième trimestre 2019) », le bilan ne saurait être entièrement satisfaisant.

« La croissance perdue de l'économie reste à rattraper »

« Le retour du PIB à son niveau d'avant-crise ne signifie pas que l'impact de la crise a été neutralisé, la croissance perdue de l'économie restant à rattraper », indique l'organisme de surveillance.

Au chapitre des réalisations, France Relance a permis le financement de 6 212 rénovations thermiques ou écologiques, 640 000 dossiers de MaPrimRenov', ainsi qu'une économie d'impôts de production pour les entreprises à hauteur de vingt milliards d'euros.

## Logement social: Domial et la Banque des territoires signent pour 214 millions d'€

Le bailleur social Domial et la Banque des Territoires renforcent leur collaboration. Ils viennent de signer à Colmar un partenariat de financement évalué à 214 millions d'€. Une aide destinée à la construction ou à la rénovation de logements sociaux en Alsace.

La signature s'est déroulée à Colmar, siège de Domial, filiale d'Action Logement, premier groupe de logement social en France. Comme l'a souligné Magali Debate, sa directrice régionale Grand Est, la Banque des Territoires entend ainsi soutenir le « fort développement » de Domial, elle-même première entreprise sociale pour l'habitat en Alsace.

**Près de 1 500 nouveaux logements construits et 590 rénovés**

Dans le cadre du plan de relance de l'habitat établi en septembre 2020, la banque lui alloue un montant de 214 M€ pour la période 2022-2024. Ce prêt se décompose de la manière suivante : 188 M€ voués à la réalisation de constructions neuves et 26 M€ à la réhabilitation. Il servira à couvrir 75 % des dépenses prévues par le professionnel du logement.

Dans son plan stratégique de patrimoine, Domial prévoit de construire 1 493 nouveaux logements pour une somme de 240,38 M€ et de rénover ou résidentialiser (conférer un caractère privé aux immeubles) 590 appartements pour une dépense de 27,13 M€. S'y ajoutent un prévisionnel de 12,75 M€ consacré à l'amélioration du confort de logements et un total de 4,28 M€ pour la démolition de 135 appartements. Engagé dans la voie de l'habitat vertueux, le bailleur social entend aussi des travaux de réhabili-



La résidence Saint-Joseph, rue Victor-Huen à Colmar : 57 logements sur deux bâtiments.  
Photo Grégory TACHET



Devant au centre : Magali Debate, directrice régionale de la Banque des territoires et à gauche, Sandrine Amrhein, présidente de Domial, ont signé un partenariat de financement. Photo DNA/M.F.

tation thermique pour accroître la performance énergétique des lieux. Réduire l'artificialisation des sols et l'empreinte carbone de ses réalisations fait partie de ses objectifs.

### Surmonter l'envolée du coût de l'énergie

Concrétisation de cette collaboration, deux conventions ont déjà lié les deux partenaires : depuis 2017, ce sont 275 M€ de prêts qui ont été octroyés, ce qui a permis à Domial de construire 2 192 logements et d'en réhabiliter 1 287.

Domial, ce sont 13 380 logements implantés dans 221 communes : 6 569 dans le Bas-Rhin et 6 811 dans le

Haut-Rhin. Parmi eux, 3 500 ont besoin de travaux de rénovation. La société loge 75 000 personnes en Alsace. Elle emploie 209 personnes et possède deux agences et cinq antennes.

En juin 2021, Sandrine Amrhein (qui représente le Medef) est devenue présidente de Domial tandis que Sylvie Klein (mandatée pour représenter les salariés) en est la vice-présidente.

Le bailleur social n'est pas avare de nouveautés. Un nouveau dispositif, Soli'Al, mis en place par Action Logement, est d'actualité. Il s'adresse aux salariés locataires en difficulté et a été conçu pour leur permettre d'affronter l'envolée du coût de

l'énergie.

Dans le domaine de la transition énergétique, le spécialiste du logement social souhaite construire de façon plus durable. Son projet phare se situe à Strasbourg. Il est en train de convertir en résidence étudiante de 57 logements un espace de 3 600 m<sup>2</sup>, l'ancienne chambre régionale des comptes, rue du Faubourg-de-Pierre. « Elle sera équipée de panneaux photovoltaïques et d'une terrasse végétalisée. Il y aura des vélos, un réparateur de vélos et un espace de coworking », souligne Sandrine Amrhein. Pour cette réalisation, le bailleur travaille avec BOMA, pour Les Bonnes Matières, un bureau d'études en économie circulaire.

### Un projet de Tiny house pour public en difficulté

Autre chantier : la construction des Docks, 83 logements dans le futur quartier Citadelle, toujours dans la

capitale alsacienne. À Colmar, le bailleur a édifié le Saint-Joseph, 57 logements répartis sur deux bâtiments rue Victor-Huen. « Notre but est de construire 550 logements par an », indique la présidente.

Dans le cadre de l'objectif zéro artificialisation des sols, Domial va transformer des bureaux en lieux d'habitation. Il en sera ainsi de l'ancienne Banque populaire, avenue Kennedy, à Mulhouse et de l'ex-siège d'Orange, à Colmar (voir encadré).

La société développe également des programmes particuliers comme des logements pour seniors, une résidence pour personnes handicapées. Elle imagine un projet de Tiny house à destination d'un public en difficulté. Et a même dans les cartons l'idée de planter, en 2023, une micro forêt urbaine au cœur du quartier Bel Air de Cernay.

Michelle FREUDENREICH

## Les anciens bureaux d'Orange deviennent résidence

À Colmar et son agglomération, le patrimoine de Domial est constitué de 310 logements dont 227 dans la ville même et 22 en accession à la propriété dans la résidence Saint-Joseph, rue Victor-Huen. Une opération du programme Action cœur de ville. Des projets d'acquisition et d'amélioration de 22 appartements et de deux commerces sont en cours rue Rapp et rue du Nord. La fin des travaux est prévue au cours de l'année 2024. Rue Gustave-Adolphe, les anciens bureaux d'Orange (autre action Cœur de ville) se reconvertiront en 35 logements. Le démarrage du chantier est prévu à l'automne 2023 pour s'achever au premier trimestre 2025.



## HLM Retards sur le bouclier

Les bailleurs sociaux et associations de locataires se sont accordés sur 14 mesures à prendre face à l'inflation énergétique. L'une d'elles répond à une conséquence de la mise en place de la réduction de loyer de solidarité. Les finances des organismes HLM étant mises à rude épreuve, ils sont incités à vendre leur patrimoine à la découpe pour renflouer les caisses. **Dans ces immeubles revendus à la découpe, « nous observons de gros retards sur l'accès au bouclier tarifaire. Nous demandons donc que les organismes soient vigilants et fassent profiter les nouveaux syndics de leur savoir-faire »**, explique Romain Biessy, secrétaire confédéral de la Confédération syndicale des familles.

## HLM Action Logement va chasser le carbone

« Nous sommes en responsabilité vis-à-vis de nos locataires dont 70 % se chauffent au gaz. Le bouclier tarifaire est en vigueur mais jusqu'à quand ? Le risque est énorme. » Nadia Bouyer, directrice générale d'Action Logement, a expliqué fin novembre ce qui pousse le groupe paritaire à lancer un plan de décarbonation de son patrimoine totalisant 1,1 million de logements. **D'ici à 2040, Action Logement compte réduire de 55 % ses émissions carbone par rapport à 2019.**

Parmi les mesures qui intéressent particulièrement le BTP, figure l'ambition que son parc atteigne l'étiquette C d'ici à 2030. Au total, 340 000 logements doivent faire l'objet de travaux. Dès l'an prochain, 42 500 rénovations seront lancées (+ 30 % par rapport à 2021). Le groupe mise aussi sur le verdissement de l'énergie consommée via le raccordement au réseau de chaleur quand il existe, le développement de l'autoconsommation d'énergie renouvelable et le recours à la géothermie semi-profonde.

