

Strasbourg, le 4 novembre 2025

**PV DE LA REUNION CONCERTATION LOCATIVE ALSACE DU 23 OCTOBRE
2025**

Présents :

Jean-Pierre STAELENS	CNL	Denys GASS	CLCV
		Marlyse SCHAEFFER	CLCV
Philippe WALTER	ICF HABITAT NORD-EST		
Emmanuelle ROSENSTIEHL	ICF HABITAT NORD-EST		

Absents :

Malika SOUCI	CLCV (non excusée)
Daniel BONNOT	CLCV (non excusé)
Brice DUHR	CNL (excusé)

E. ROSENSTIEHL et Ph WALTER souhaitent la bienvenue à M. GASS, Mme SCHAEFFER et M. STAELENS

En ouverture de séance, M. STAELENS précise qu'il souhaite que sa déclaration, présentée lors du Conseil d'administration, soit annexée au présent compte rendu.

Réponses aux questions envoyées par M STAELENS

- 1) Quel est le taux de vacance au niveau de l'agence?
- 2) Combien de demandes de logements ?
- 3) Quel est le % d'impayés ?
- 4) Y'a-t-il eu des expulsions ?
- 5) Y'a-t-il eu des aides sur quittance prévu au GRH 934 ?
- 6) Quel est le bilan du Multiservice pour les locataires ?
- 7) Où en est-on des fiches techniques (différents entretiens des codes HP) ?
- 8) Y a-t-il eu des pénalités concernant différents prestataires ?

E. ROSENSTIEHL propose que les questions de Monsieur STAELENS puissent être évoqués lors de la présentation des indicateurs de gestion.

1. Indicateurs de gestion (cf. documents en annexe)

Concernant l'évolution du taux d'impayés en Alsace pour la période 12/24 - 09/25 il est de 1,78% pour un objectif 2025 à 1,98% ; le poids des logements dégradés par les locataires partis est de 0,67 %.

A ce jour nous n'avons reçu aucune aide sur quittance comme prévu au GRH 934 (aide sncf).

Concernant les expulsions, nous avons été contraints d'en exécuter deux au cours de cette année. Ces interventions ont été menées conformément aux procédures légales en vigueur, en coordination avec les autorités compétentes.

Concernant la vacance commerciale les résultats à fin septembre sont en dégradation sur les 3 secteurs ; elle s'établit ainsi à 2,28% pour le secteur 3522 (pour un objectif à 1,72%) et à 2,56% pour le secteur 3523 (pour un objectif à 1,31%).

A ce jour 55000 demandes de logements sont actives sur l'Eurométropole de Strasbourg. Soit une augmentation de + de 30 % sur les 5 dernières années.

Pour le secteur 3521 Haut-Rhin, le Territoire de Belfort et le Doubs, les résultats sont actuellement à 4,60% (pour un objectif de 2,96%) ; ces territoires sont très marqués (notamment pour Belfort) par une tension moindre sur la demande locative et un taux de rotation important. En plus de ces difficultés déjà existantes, Chloé Stéphan notre gestionnaire d'attribution épaulée de Virginie Schouler ont travaillé sur la mise en service de 40 logements à Besançon ce qui a représenté un surcroît d'activité, environ 180 dossiers ont été préparés et présentés en CALEOL entre le 2 novembre 2024 et le 2 février 2025.

Par effet d'entonnoir, les secteurs 3522 et 3523 ont été quelque peu laissés de côté lors de cette mise en service.

A Belfort on recense environ 5000 demandes de logements actives alors qu'à Besançon on en compte environ 25000.

2. Contrat Multiservices au 1/1/25 (cf. document en annexe)

Concernant le contrat multiservices, les indicateurs montrent une amélioration notable, les performances se rapprochant des objectifs fixés. Toutefois, le CRC d'Iserba reste en situation de difficulté et nécessite un suivi particulier afin d'identifier les leviers d'amélioration possibles.

Les réunions trimestrielles se poursuivent et sont nécessaires pour le bon déroulement du contrat

Réponses aux questions de M. Staelens (7 et 8) :

7. Pour les fiches techniques récapitulant le contenu des contrats d'entretien (prestations, délais), ce projet a été confié au service achat. Il est repoussé à 2026.

8. Concernant les pénalités appliquées aux prestataires, E. ROSENSTIEHL indique que la vigilance reste de mise vis-à-vis de notre prestataire de nettoyage SENI et que des avoirs seront demandés en fin d'année.

Elle précise également que des pénalités ont été appliquées à la société ISERBA, dans le cadre du contrat robinetterie pour les départements 68, 25 et 90, pour un montant d'environ 6 000 €.

3. Projets patrimoniaux en cours et Budget 2026 (cf. support en annexe)

P. WALTER évoque comme lors de chaque CCL l'avancement des projets de développement et de réhabilitation sur l'agence et présente les budgets prévisionnels IC et 19P 2026.

4. Présentation du nouveau contrat médiation externalisée

Face à la recrudescence des troubles de voisinage, ICF Habitat a mis en place un contrat de médiation externalisée. La société Viaducq a été retenue pour assurer cette mission. Ce type de contrat, qui n'a aucun impact financier pour les locataires, constitue un véritable atout, car il permettra de désamorcer des situations potentiellement inextricables.

Un premier dossier a d'ailleurs été confié à Viaducq, avec une séance de médiation prévue pour le 24 octobre 2025.

PROCHAIN CCL : LE JEUDI 26 MARS 2026 à 13h30 à la DT
ALSACE

❖ *Les documents cités comme joints dans le présent PV sont disponibles et consultables auprès de votre bureau de proximité.*