

CONVENTION DE PARTENARIAT « HABITAT PRIVE » TERRITOIRE DE

Entre,

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) représenté par son Président Monsieur XXXXXXXX, agissant en vertu de la délibération du XXXXXXXX,

L'association TERRITOIRES et HABITAT 68, 16a avenue de la Liberté 68000 COLMAR, représentée par son Président, Monsieur Pierre BIHL,

PROCIVIS Alsace, SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) 11 rue du Marais Vert - 67084 STRASBOURG Cedex, représentée par Monsieur Christophe GLOCK, Directeur Général,

La Collectivité Européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en vertu de la délibération du XXXXXXXX,

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68), située 16a avenue de la Liberté 68000 COLMAR, représentée par son Président, Monsieur Pierre BIHL, agissant en vertu de la délibération du XXXXXXXX,

Il est convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Au titre de son activité spécifique des « **Activités Sociales et Solidaires** » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et convention 2023-2030 signée avec l'Etat le 23 janvier 2023), traduite dans la convention 2023/2027 signée entre le Collectivité européenne d'Alsace et PROCIVIS Alsace le 15 décembre 2023,

L'association Territoires et Habitat 68, anciennement dénommée PACT 68, a décidé de relancer une offre de « prêts à l'amélioration de l'habitat » conditionnés à des travaux, notamment d'économie d'énergie ou de mise aux normes. L'objectif est de couvrir des enjeux identifiés sur les territoires, notamment de résorption de la vacance et de compléter les dispositifs existants (PTZ ancien, politique de l'ANAH).

Le Conseil d'Administration de l'Association Territoires et Habitat 68 s'est réuni le 6 décembre 2023 et a décidé de faire évoluer un certain nombre des dispositions applicables aux prêts à l'amélioration de l'habitat en tenant compte des propositions formulées lors de la réunion de concertation.

- Une augmentation pour tous les bénéficiaires des plafonds de ressources au **niveau de ressources des ménages intermédiaires** (violet) du dispositif Ma Prime Rénov' (MPR)
- Une Augmentation du **plafond de travaux à un seuil de 15 000€** (avant : 10 000 €) **pour une durée maximale de 10 ans**, avec pour principe de demander aux bénéficiaires une garantie, dès lors que la durée du prêt dépasse 7 ans,
- Une **ouverture des prêts aux projets en auto-réhabilitation encadrée**,
- Une **ouverture des prêts aux travaux de valorisation du Patrimoine** dès lors que l'intercommunalité et la commune ont mis en place une aide complémentaire,
- La confirmation des prêts consentis aux propriétaires bailleurs sous conditions de ressources et de conventionnement LOC'AVANTAGE.

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin (ADIL 68) et PROCIVIS Alsace sont responsables de la mise en œuvre au sein de Territoires et Habitat 68.

En conventionnant avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) engagés dans une politique volontariste, ou dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), l'association Territoires et Habitat 68 crée un cadre de collaboration qui permet de centraliser les ressources et permet aux EPCI intéressés par les questions d'habitat de bénéficier d'une boîte à outils pour mettre en œuvre leurs politiques locales. La convention offre une approche globale visant à permettre de répondre aux besoins spécifiques de chaque EPCI pour soutenir l'amélioration de l'habitat dans les territoires du Haut-Rhin.

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de déterminer les modalités d'interventions des différents partenaires et de définir les champs d'interventions.

L'objectif poursuivi par les parties est de permettre la régénération des centres bourgs et notamment de lutter contre la vacance, en finançant l'amélioration de l'habitat en articulation avec les dispositifs existants ou à venir.

ARTICLE 2 : INTERVENTIONS DE TERRITOIRES ET HABITAT 68

Territoires et Habitat 68 propose d'octroyer des « prêts Habitat Privé » visant à rénover les logements existants dans les centres anciens et notamment à lutter contre la vacance.

A) Caractéristiques des « prêts à l'amélioration de l'habitat »

- Prêt d'un montant maximal de 15 600 € (frais de dossier inclus) ;
- Prêt sans intérêts ;
- Frais de dossier forfaitaire :
 - 600 € pour un prêt entre 6 000 € et 15 000 €
 - 400 € pour un prêt entre 4 000 € et 5 999 €
 - 300 € si montant < à 4 000 €

Le taux plafonné à 2 % du montant des travaux : une réduction des frais de dossier est appliqué dès lors que ce taux est atteint)

- Assurance (MNCAP) proposée mais non exigée ;

- Durée maximale : 120 mois
- Au-delà d'une durée de 84 mois, une caution ou une hypothèque sera exigée
- Objet du prêt : travaux énergétiques ou de mise en sécurité ou/et accession

Chaque demande de prêt fera l'objet d'une appréciation au cas par cas.

B) Conditions à remplir par les bénéficiaires

Pourront être bénéficiaires les personnes suivantes :

- accédants ;
- propriétaires occupants ;
- bailleurs

Ayant un projet de rénovation d'un logement existant quels que soient la nature et le montant des travaux envisagés.

Dans le cas d'une accession, le prêt devra mixer travaux et acquisition.

Les logements rénovés devront être occupés **à titre de résidence principale** pendant toute la durée du remboursement du prêt. Sont expressément exclus les logements donnés en location saisonnière ou touristique et les résidences secondaires.

Les plafonds de ressources ménages intermédiaires seront à respecter par le ménage emprunteur. A titre indicatif pour 2024 :

Nombre de personnes	Ressources intermédiaires
1	29 148€
2	42 848€
3	51 592€
4	60 336€
5	69 081€
Par pers. Suppl.	+ 8 744€

Pour les apprécier, il faudra se référer au revenu fiscal de référence de l'année n-1 (ou n-2 si non disponible).

Les propriétaires bailleurs ne sont pas soumis aux plafonds de ressources. Par contre, ils devront, pour le logement donné en location et bénéficiant du prêt, conclure une convention avec l'ANAH (effort sur le niveau de loyer et location à un ménage sous plafonds de ressources).

C) Conditions de travaux

Les opérations finançables dans le

- Acquisition d'un logement avec travaux ;
- Travaux de rénovation du logement ayant pour objet l'énergie, la sécurité, la santé ;
- Travaux d'adaptation à la perte d'autonomie ;
- Réhabilitation du bâti patrimonial d'avant 1948 : uniquement en cas d'aide de l'intercommunalité où se situe le logement ;
- Projets en auto-réhabilitation accompagnée.

D) Enveloppe réservée

Une enveloppe fermée de 100 000 € est réservée à chacun des EPCI signataire d'une convention pour les « **prêts Habitat privé** ». partenaires. Ces fonds proviennent de l'association **Territoires et Habitat 68**.

Elle est susceptible d'être adaptée en fonction de son rythme de consommation et du rythme de consommation des autres territoires.

Pour mobiliser les fonds, l'**Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)** devra transmettre la **délibération** approuvant la convention. Une fois que cette étape aura été franchie, la version finale de la convention pourra être signée et mise en œuvre

ARTICLE 3 : INTERVENTIONS DE PROCIVIS ALSACE

PROCIVIS Alsace intervient de deux manières :

- Au titre de son activité spécifique des « **Activités Sociales et Solidaires** » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et convention 2023-2030 signée avec l'Etat le 23 janvier 2023), traduite dans la convention 2023/2027 signée entre la Collectivité européenne d'Alsace et PROCIVIS Alsace le 15 décembre 2023,
- Sur son Fonds dénommé « Habitat Solidaire » créé spécialement par le Conseil d'Administration de PROCIVIS Alsace pour répondre aux besoins spécifiques des collectivités territoriales.

Ces deux Fonds sont alimentés exclusivement par les résultats dégagés par les filiales immobilières de PROCIVIS Alsace : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Oikos (constructeur de maisons individuelles), Synchro 67 et 68, Ciloge (syndics, gestion).

A noter, **l'intervention de PROCIVIS ALSACE est limitée aux territoires pour lesquels la convention avec la Collectivité européenne d'Alsace a été déclinée localement par une convention avec l'EPCI.** Cette convention locale ouvre des possibilités plus grandes d'interventions et notamment :

- La mobilisation de l'expertise des sociétés sur des projets identifiés par les territoires, notamment le développement dans le secteur des services,
- Des expérimentations en faveur de la création de logements accessibles et de la rénovation du parc ancien, notamment des prises de participation dans les projets Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD) ou en Quartier Politiques de la Ville (QPV).

Cette hybridation des activités économiques et de l'engagement sociétal fait de PROCIVIS UES-AP un acteur de l'économie sociale et solidaire.

A) Les aides « Activités Sociales et Solidaires »

PROCIVIS Alsace soutient la politique d'amélioration de l'habitat menée par la Collectivité Européenne d'Alsace dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux 68 ».

A ce titre, l'intervention des aides « Activités Sociales et Solidaires » est double :

- avances sans frais des subventions publiques ANAH, Communauté de Communes ou d'Agglomération et/ou Conseil Départemental 68 ;
- prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Activités Sociales et Solidaires » pour le reste à charge.

Ces avances et prêts sont priorisés sur les territoires favorisant les activités opérationnelles de PROCIVIS Alsace.

B) Les aides du Fonds Habitat Solidaire

Afin de répondre au mieux aux enjeux et besoins spécifiques des collectivités territoriales, PROCIVIS Alsace a créé un deuxième Fonds dénommé « Habitat Solidaire ». Ce Fonds est destiné à financer la régénération des Centres Bourgs par le biais de prêts et/ou d'avances de subventions publiques au profit des propriétaires bailleurs.

A titre expérimental, un outil de type bail à réhabilitation pourrait être mis en place pour des situations le nécessitant.

ARTICLE 4 : INTERVENTIONS DE L'EPCI

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) s'engage à promouvoir les différentes aides explicitées ci-dessus et à orienter les bénéficiaires vers l'ADIL 68, plus généralement, à veiller à citer expressément tous les partenaires de la convention lors des actions de communication et manifestations diverses organisées à l'échelon de l'agglomération relevant de l'objet de la présente convention.

ARTICLE 5 : INTERVENTIONS DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE

La Collectivité européenne d'Alsace et Territoires et Habitat 68 conformément à la convention signée le 15 décembre 2023 susvisée, arrêtent leur collaboration autour des axes de travail suivants :

- **L'aménagement et l'attractivité des territoires** : dans les quartiers ou centres-villes concernés par des programmes nationaux tels qu'Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain et Programme de Rénovation Urbaine, les collaborations permettront d'appuyer les politiques d'accompagnement et de mutation du parc par le déploiement des savoirs-faires de PROCIVIS Alsace et AMELOGIS en maîtrise d'ouvrage, administration de biens et aménagement.
- **Le développement de projets de logements abordables** : la Collectivité européenne d'Alsace, AMELOGIS et PROCIVIS Alsace souhaitent développer des logements abordables en accession pour les publics modestes ou les publics spécifiques (Bail Réel Solidaire, PSLA, Accession Progressive à la Propriété). Ce développement sera réalisé sur les fonciers en extension, des dents creuses ou en réhabilitation de friches, identifiés par les territoires.
- **La réhabilitation énergétique du parc privé** : les efforts seront portés sur les ménages les plus modestes notamment par des actions conjointes pour la mise en œuvre du Fonds Alsace Renov et du Fonds social « Coup de pouce » mis en place par la Collectivité européenne d'Alsace en collaboration avec les collectivités locales volontaires pour lutter contre la précarité énergétique.
- **La lutte contre les logements vacants et dégradés** : dans ce cadre, la Collectivité européenne d'Alsace souhaite la mise en place d'une task-force sur les logements vacants et dégradés visant à étudier le devenir possible de certains biens. PROCIVIS Alsace pourra être intéressée pour étudier les possibilités de transformation de certains biens ou le curetage de certains îlots, notamment sur les communes labellisées programme Action Cœur de Ville au travers de la Vente d'Immeuble à Rénover ou du Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière.
- **La réponse au vieillissement de la population** : PROCIVIS Alsace et la Collectivité européenne d'Alsace ont créé le Fonds « Handicap et Âge » en 2020. Ce fonds reconduit jusqu'en 2026 continuera à appuyer les dispositifs de soutien mis en place par la

Collectivité européenne d'Alsace pour les ménages en perte d'autonomie. PROCIVIS Alsace intervient par le préfinancement des aides et des prêts complémentaires sur reste à charge.

- **Le traitement des copropriétés** : les appuis seront renforcés sur les copropriétés en difficulté, notamment celles identifiées dans le cadre du Programme Opérationnel d'Accompagnement en Copropriété de la Collectivité européenne d'Alsace pour contribuer à leur redressement.
- **L'hébergement des personnes en difficulté** : la Collectivité européenne d'Alsace, PROCIVIS Alsace et AMELOGIS pourront identifier des projets spécifiques pour répondre aux besoins des publics vulnérables.
- **L'observation et le développement des Maisons de l'Habitat** : en tant qu'experts de l'habitat, à l'instar des autres acteurs de l'habitat social, PROCIVIS Alsace et AMELOGIS seront associés aux travaux de l'observatoire de l'habitat et du foncier initiés par la Collectivité européenne d'Alsace. Les travaux permettront d'identifier l'évolution des marchés immobiliers, des équilibres démographiques et sociaux pour d'échanger sur le réajustement des politiques et des actions menées sur le territoire.

ARTICLE 6 : INTERVENTIONS DE L'ADIL 68

L'ADIL 68 (Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin) assure le rôle de « guichet unique » pour les ménages intéressés par les « prêts Habitat Privé ».

Dans ce cadre, les conseillers-juristes de l'ADIL 68 :

- informent les ménages du territoire sur les « prêts Habitat Privé » et vérifient leur éligibilité au dispositif ;
- réalisent une étude de financement qui permettra aux ménages de disposer de toutes les informations nécessaires à la prise de décision et de sécuriser leur projet (remboursements, notion de taux d'effort, difficultés éventuelles...) ;
- informent les ménages de l'ensemble des dispositifs et aides mobilisables dans le cadre du projet envisagé (aides de l'ANAH, aides des collectivités, prêts bonifiés, crédits d'impôts, abattements fiscaux, assurances...) ;
- proposent aux ménages un conseil global sur l'ensemble des aspects de leur projet : amélioration et rénovation, rapports locatifs, fiscalité, copropriété... ;
- se tiennent à la disposition des ménages pour des questions ultérieures dans la phase de réalisation de leur projet.

ARTICLE 7 : MONTAGE DU DOSSIER ET MISE EN PLACE DU PRET

Les ménages pourront effectuer leur demande :

- En contactant l'ADIL 68 pour vérifier l'éligibilité et bénéficier de conseils neutres et gratuits sur l'ensemble des aides mobilisables
 - o Mail : contact@adil68.fr
 - o Téléphone : COLMAR 03.89.21.75.35 / MULHOUSE 03.89.46.79.50
 - o www.adil68.org
- Et en contactant PROCIVIS Alsace pour obtenir le dossier de demande et mettre en place le Prêt
 - o Téléphone : 03.88.21.46.17 (Lucie DE SOUSA)
 - o Mail : l.desousa@procivis.alsace

ARTICLE 8 : ENGAGEMENT PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les Parties sont convenues des engagements suivants afin d'offrir des garanties adéquates concernant la protection de la vie privée, des libertés et droits fondamentaux des personnes lors de l'accès ou de l'utilisation par leurs services, par leurs fournisseurs ou sous-traitants des données à caractère personnel des bénéficiaires des prêts de Territoires et Habitat 68 et/ou des aides « Activités Sociales et Solidaires » ou « Fonds Habitat Solidaire » de PROCIVIS Alsace.

Elles s'engagent à respecter l'ensemble des obligations leur incombant en application de la législation en vigueur édictée par la Commission Nationale Informatique et Liberté (CNIL) et notamment du Règlement Général de Protection des Données (RGPD) s'agissant des données à caractère personnel qui lui sont transmises par le bénéficiaire ou par les signataires de la présente convention et notamment les obligations suivantes :

- à ne traiter les données à caractère personnel que pour la ou les seules finalités des missions qui lui sont confiées, comme ne conserver aucune copie des données non nécessaires à l'exécution de ses missions ;
- à ne pas divulguer les données à caractère personnel à des tiers ;
- à informer immédiatement le bénéficiaire s'il estime qu'une instruction constitue une violation du RGPD ou d'autres dispositions légales applicables ;
- à mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir un niveau de sécurité adapté, en particulier lorsque les données à caractère personnel sont des données sensibles ;
- à notifier au bénéficiaire toute violation de données à caractère personnel dans les meilleurs délais après en avoir pris connaissance, en précisant la nature et l'ampleur de la violation constatée, les conséquences probables de cet incident et les mesures prises ou envisagées afin de remédier à cette violation ou atténuer ses éventuelles conséquences ;
- à traiter dans les meilleurs délais et de manière appropriée toutes les demandes raisonnables émanant du bénéficiaire relatives au traitement des données à caractère personnel ou en exécution de la présente charte ;
- à ce que tout traitement des données à caractère personnel effectué dans le cadre de la présente Charte soit réalisé depuis le territoire de l'Union Européenne et que ces données ne soient pas transférées vers un pays extérieur à l'Espace Economique Européen.

Tout manquement aux obligations de sécurité et de confidentialité est de nature à entraîner la résiliation de la présente convention.

ARTICLE 9 : SUIVI DE LA CONVENTION

Une cellule de suivi technique sera concrétisée par la désignation, au sein des services de chaque partenaire, d'un correspondant chargé du suivi d'exécution de la présente convention.

Un point annuel sera effectué.

ARTICLE 10 : DUREE ET RECONDUCTION

La convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2027.

Elle est reconduite tacitement pour une durée d'un an dans la limite de l'épuisement des enveloppes consacrées.

Dans tous les cas, le présent partenariat ne pourra pas se poursuivre au-delà au 31 décembre 2027 sans que les parties signataires conviennent d'une nouvelle convention.

Elle est résiliable par courrier recommandé avec accusé de réception sous réserve du respect d'un préavis de trois mois.

ARTICLE 11 : MODIFICATIONS

Toute modification de la présente convention de partenariat devra faire l'objet d'un avenant signé entre tous les partenaires à la condition que cette modification n'en remette pas en cause les principes fondamentaux.

Tous les avenants ultérieurs feront partie intégrante de la présente convention.

ARTICLE 12 : RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée par l'un ou l'autre des partenaires signataires :

- en cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Cette lettre vaudra mise en demeure en cas de non-respect des engagements ;
- pour les personnes publiques, pour tout motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec accusé de réception transmise à toutes les parties signataires. La présente convention prend fin un mois à compter de la notification de la résiliation dûment motivée ;

La résiliation sera opposable à toutes les parties. Toutefois, la résiliation de la présente convention par l'une des parties n'aura aucun effet sur les engagements pris et effectifs à la date de résiliation, lesquels continueront à s'exécuter et à s'imposer aux parties signataires dans la limite de leurs engagements respectifs.

ARTICLE 13 : REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges susceptibles de naître entre les parties signataires à l'occasion de la présente convention feront l'objet d'une procédure de règlement amiable, préalable à toute procédure contentieuse.

En cas de différend survenant lors de l'exécution de la présente convention, les parties signataires sont ainsi tenues d'organiser dans les meilleurs délais une réunion de conciliation.

Au cours de cette réunion de conciliation, les parties tentent de trouver une solution amiable à leur litige ou il peut être décidé de faire appel à une mission de médiation.

En cas de constat d'échec de la procédure de conciliation précitée, la partie la plus diligente pourra saisir, si elle s'y estime fondée, le Tribunal compétent.

Fait en cinq exemplaires originaux, un pour chacune des parties,

Colmar, le

Pour l'Etablissement Public de Coopération
Intercommunale
Le Président,

Pour Territoires et Habitat 68
Le Président,
Pierre BIHL

Pour la Collectivité Européenne d'Alsace,
Le Président,
Frédéric BIERRY

Pour l'ADIL 68,
Le Président,
Pierre BIHL

Pour PROCIVIS Alsace
Le Directeur Général,
Christophe GLOCK