



CONVENTION D'OBJECTIFS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT ET LE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES OU SITUATION DE HANDICAP

La présente convention est conclue entre :

Le **Département du Bas-Rhin**, représenté par le Président du Conseil Départemental, ci-après désigné le Département, d'une part,

Et

Habitat de l'Îll, représenté par son Directeur général, ci-après désigné le bailleur, d'autre part.

- ✓ VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et notamment l'article R331-15 ;
- ✓ VU le Code général des Collectivités Territoriales ;
- ✓ VU la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO) ;
- ✓ VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- ✓ VU l'article 68 L. 302-10 de la loi engagement nationale pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 instaurant la mise en place d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département ;
- ✓ VU le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- ✓ VU la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 visant la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;
- ✓ VU les délibérations du Conseil Général des 13 et 14 juin 2005 ainsi que des 7 et 8 novembre 2005 ;

- ✓ VU les conventions de délégation de compétence signée le 30 janvier 2006 et le 1^{er} juin 2012 entre le Conseil Général et l'État, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- ✓ VU la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 22 mai 2006 relative aux contrats d'objectifs dans le cadre du plan de cohésion sociale ;
- ✓ VU le Plan Départemental de l'Habitat définissant des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH) ; prenant en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles ;
- ✓ VU la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du 3 mars 2017 adoptant la présente convention ;

Il est exposé ce qui suit :

Préambule

La présente convention définit le cadre d'intervention des signataires en vue de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État au Département du Bas-Rhin, pour la production de logements locatifs sociaux, le logement des jeunes et des personnes âgées, l'accueil des personnes en situation de handicap, l'accès au logement pour tous les publics en fonction de leurs spécificités.

Malgré les efforts des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, il existe un décalage important entre l'offre et la demande de logement. Il importe donc de mobiliser l'ensemble des acteurs et des moyens disponibles pour accroître la production de logements et particulièrement de logements sociaux, sur des territoires tels que les zones tendues, les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et en déficit de logements sociaux, les secteurs désignés comme prioritaires par les différents SCoTs.

Les objectifs du Département du Bas-Rhin sont de **900 logements aidés annuels**, en compatibilité avec les SCoTs, et avec le diagnostic effectué lors de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Pour rappel, les objectifs du PDH sont :

1. Le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptées aux revenus des ménages ;
2. L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages en développement des produits nouveaux tel que les « résidences sénior » et les « résidences junior » ou des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ;
3. La production foncière pour des logements à coûts supportables, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
4. La réalisation d'un habitat durable, économe en foncier, respectueux du paysage, permettant la production de logements de qualité, à faible consommation énergétique et utilisant des matériaux renouvelables (création des Quartiers + 67) ;

Lors de sa réunion des 13 et 14 juin 2005, le Conseil Départemental a retenu le principe d'une contractualisation avec les organismes HLM, en lien et en application des contrats de territoire avec les établissements de coopération intercommunale. Il s'agit de conventions d'objectifs avec des organismes HLM qui souhaitent s'engager conjointement avec le Département sur les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la politique départementale de l'habitat.

1. Contribution d'Habitat de l'Ill aux différents volets de la politique départementale de l'habitat

L'organisme s'engage à contribuer à la réalisation des objectifs de production de l'offre de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs généraux de la politique départementale indiqués ci-après :

- ✓ développement du parc locatif social sur le territoire départemental ;
- ✓ mise en œuvre du droit au logement conformément aux orientations retenues dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- ✓ amélioration de la sécurité des locataires ;
- ✓ application des prescriptions relatives au développement durable ;
- ✓ maîtrise des charges locatives.

Parmi les nombreux volets de la politique du Conseil Départemental du Bas-Rhin dans le domaine de l'habitat, cinq font l'objet d'une déclinaison dans la présente convention.

1.1. la production de logements locatifs sociaux

Habitat de l'Ill s'engage pour l'année 2017 à la réalisation d'au moins **10 logements sociaux**, sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg en construction neuve ou en acquisition-amélioration. Des réunions régulières entre l'organisme et les services du Département permettront de préciser ces objectifs annuellement.

1.2. Le développement d'une offre de logements en faveur des jeunes actifs

Le Plan Départemental de l'Habitat a également retenu la nécessité de développer une offre d'habitat adaptée aux conditions de vie des jeunes adultes entrant sur le marché du travail (CDD, Intérim, apprentissage, stagiaires...) et qui éprouvent des difficultés particulières pour accéder au logement. Habitat de l'Ill s'engage à étudier toute possibilité de développer sur le territoire de délégation du Département des « résidences juniors » dont la conception sera analysée avec les services du département afin qu'elles soient adaptées aux besoins des jeunes travailleurs.

1.3. Le développement d'une offre de logements en faveur des personnes âgées et/ou handicapées : voir ci-dessous en 3

1.4. La mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD)

Habitat de l'Ill participera à la mise en œuvre des dispositifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées selon les objectifs suivants :

- ✓ Accès au logement pour les jeunes majeurs : **accueil de 2 jeunes majeurs par an** le cadre du dispositif Pass Accompagnement ;
- ✓ La mise en place de baux glissants ou de location à des associations : **12 sur la durée de la convention** ;
- ✓ La participation au dispositif PACK MUTATION, à hauteur de **3 mutations sur la durée de la convention, sous réserve d'une demande des locataires** ;
- ✓ Le respect des engagements souscrits dans le cadre de l'accord collectif départemental (RDLS) ;
- ✓ L'engagement d'examiner la faisabilité du rachat de logements insalubres identifiés dans le cadre du dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent.

1.5. Le développement durable

Habitat de l'III et le Département conviennent de la nécessité de réduire la contribution du secteur résidentiel aux émissions de gaz à effet de serre, de développer dans ce secteur de la construction l'utilisation de matériaux ayant un faible impact sur l'environnement et de développer l'utilisation d'énergies propres et renouvelables.

L'organisme utilisera, autant que possible, les outils mis en place par le Département pour la production de logements économes en énergie, notamment la certification QUALITEL qui a fait l'objet d'une convention entre le Département et l'association CERQUAL afin d'en diminuer le coût.

L'organisme participera dans la mesure du possible également au dispositif « réduire sa facture d'eau et d'énergie » mis en œuvre par le Département.

2. Engagements du Conseil Départemental au titre de sa politique départementale de l'habitat

2.1. Garantie à 100 % des prêts souscrits auprès de la caisse des dépôts et consignations

Le Département, apportera à Habitat de l'III une garantie globale à 100 % des prêts relatifs aux logements sociaux réalisés sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg, conformément à la délibération du Conseil Départemental des 7 et 8 novembre 2005 ;

Il s'agit d'une garantie à 100 % des prêts souscrits auprès de la CDC pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PALULOS, PAM et tout autre produit qui viendrait compléter ou remplacer ces prêts).

Le Département apportera également son aide à l'organisme pour le développement de logements de qualité par le moyen des conventions qu'il a passé avec le CICAT-CEP du Bas-Rhin, CERQUAL, Électricité de Strasbourg et Électricité de France.

2.2. Financements sur budget propre du Département

Dans le cadre d'échanges techniques réguliers entre Habitat de l'III et le Département, il sera examiné la faisabilité financière et technique des opérations qui pourront faire l'objet des subventions de droit commun du Département, définies par le Conseil Général lors de sa réunion des 13 et 14 juin 2005.

3. Engagements pour le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et/ou situation de handicap

Un français sur cinq est âgé de 60 ans ou plus ; ce rapport atteindra un sur quatre dans vingt ans, et la part des personnes de plus de 75 ans augmentera dans la proportion d'environ 50%, ce qui rend d'autant plus nécessaire d'agir et d'anticiper pour réduire les risques d'entrée en dépendance des personnes âgées.

Selon les statistiques de l'Union Sociale pour l'Habitat, près de 35 000 logements sont aujourd'hui occupés par des ménages de plus de 60 ans, soit environ 24% du parc social national. Adapter le logement pour que les personnes âgées puissent y vivre le plus longtemps possible s'impose donc comme un enjeu majeur.

Toutefois, le vieillissement n'induit pas systématiquement une entrée en dépendance ou une perte d'autonomie : un logement dans un environnement physique et humain correctement conçu, peut constituer par lui-même un formidable outil d'accompagnement gérontologique. De même, la priorité donnée au maintien à domicile ne signifie pas que tout se joue à domicile. Le maintien à domicile gagnera simplement en efficacité s'il est articulé de façon cohérente avec l'organisation et la distribution de services collectifs.

Aussi, les signataires conviennent de :

- mettre en œuvre sur la période, un programme en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, locataires du parc locatif d'Habitat de l'III,
- s'associer aux réflexions et actions du Département pour le développement de nouvelles réponses en faveur de ce maintien : « Résidences Séniors », développement de services, de partenariats.

Dans le cadre du plan départemental de l'Habitat, Habitat de l'III et le Conseil Départemental du Bas-Rhin conviennent qu'il faut adapter à la **perte d'autonomie et/ou au handicap 10% du parc locatif**.

Habitat de l'III s'engage à adapter **10 % de son parc locatif social actuel** d'ici les 10 prochaines années dans le cadre des actions suivantes :

3.1. La réhabilitation de logements à la demande des locataires

À la demande d'un locataire nécessitant une adaptation de son logement pour son maintien à domicile, Habitat de l'III sollicitera le CEP-CICAT pour étudier les conditions de faisabilité des travaux envisagés afin qu'ils correspondent aux besoins réels du locataire.

Le cas échéant, le CEP-CICAT mandatera un ergothérapeute pour réaliser une visite du logement et établir des préconisations. Ces prestations sont financées par le Département.

Habitat de l'III réalisera les travaux et percevra à cet effet les subventions du Département prévues au titre des aides à la pierre.

Habitat de l'III s'engage dans la mesure du possible et à la demande des locataires à réaliser l'adaptation jusqu'à 10 logements par an sur la période 2015-2018.

3.2. L'offre nouvelle en logements adaptés

Habitat de l'III se donne un objectif de **production de 10 % de logements sociaux** (PLUS-PLAI) dans l'offre nouvelle, adaptés à la perte d'autonomie et au handicap.

Jusqu'au 30 septembre 2017 le bailleur pourra saisir dans les mêmes conditions le CEP-CICAT pour ses opérations de réhabilitations et de constructions neuves.

À l'issue de cette période, le bailleur contractera lui-même, soit avec le CEP CICAT, soit avec un autre opérateur de son choix, pour assurer la poursuite de ces missions.

3.3. L'adaptation dans le cadre des grosses réhabilitations

Habitat de l'III se donne **un objectif de 10 % de logements adaptés au handicap dans le cadre de ses opérations** de grosse réhabilitation, sous réserve de faisabilité technique.

Jusqu'au 30 septembre 2017 le bailleur pourra saisir dans les mêmes conditions le CEP-CICAT pour ses opérations de réhabilitations et de constructions neuves.

À l'issue de cette période, le bailleur contractera lui-même, soit avec le CEP CICAT, soit avec un autre opérateur de son choix, pour assurer la poursuite de ces missions.

3.4. Nature des travaux éligibles

Il s'agit d'installations réalisées par le bailleur atteignant un niveau d'adaptation **supérieur aux obligations réglementaires** issues de la Loi du 11 février 2005 « *relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation* », **applicables à la date du dépôt de permis de construire.**

3.5. La participation au dispositif Handilogis

Habitat de l'Ill s'engage à participer au dispositif HANDILOGIS 67 mis en place par le Département pour l'accès au logement adapté au handicap.

Les logements ayant fait l'objet d'une subvention départementale au titre de la présente convention seront proposés au dispositif HANDILOGIS 67 dans le cadre d'un dispositif de réservation pendant 10 ans minimum.

Le bailleur s'engage à communiquer une fois par an l'état de son parc de logements adaptés au handicap, adaptables ou accessibles, afin d'alimenter la base de données constituée à cet effet.

Le bailleur s'engage à participer à une réunion de bilan annuel du fonctionnement d'HANDILOGIS 67 organisée à l'initiative du Département.

En cas de vacance ou de nouvelle mise en service Habitat de l'Ill s'engage à informer le gestionnaire d'HANDILOGIS 67 de la disponibilité de ces logements.

Le fonctionnement de cette bourse pouvant conduire à maintenir vacants certains logements il est convenu que le Département verse à Habitat de l'Ill le loyer desdits logements pendant une période maximale de 3 mois.

3.6. Engagements du Département pour le maintien à domicile

En contrepartie de l'effort du bailleur pour l'adaptation de son patrimoine, et sans préjuger d'autres subventions susceptibles d'être accordés par d'autres partenaires, le Conseil Départemental du Bas-Rhin accepte de participer au financement de ces travaux d'aménagements spécifiques à hauteur de :

- 75 % du montant des travaux subventionnables plafonnés à 4 000 € (TTC - TVA à 5,5 %) dans le cadre d'opérations de rénovation / réhabilitation du parc existant, en complément le cas échéant, de la subvention de droit commun, sur la réhabilitation thermique par exemple. Sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg, les aides à la pierre de l'État viennent compléter le plan de financement selon les règles de forfait applicables au moment du dépôt du dossier. Sur le territoire de l'Eurométropole, le montant de la subvention est de 2 300 €.
- 75 % du montant des travaux subventionnables plafonnés à 4 000 € (TTC - TVA à 5,5 %) pour chaque logement PLUS ou PLAI réalisé, en complément le cas échéant, des subventions de droit commun relatives à la construction (au titre de la politique volontariste de la collectivité et au titre des aides à la pierre de l'État),

sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg, sinon à hauteur de 2 300 € sur le territoire de la Métropole.

Article 3.7 Nature des travaux éligibles

Il s'agit d'installations réalisées par le bailleur atteignant un niveau d'adaptation **supérieur aux obligations réglementaires** issues de la Loi du 11 février 2005 « *relative à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation* », **applicables à la date du dépôt de permis de construire.**

4. Modalités de coordination entre Habitat de l'III et le Département

Habitat de l'III et le Département conviennent de préparer conjointement la programmation annuelle de l'organisme sur le territoire du Bas-Rhin. Un point sur sa programmation sera fait au moins deux fois par an. Afin de mieux articuler le développement de l'organisme avec la politique départementale de l'habitat, le bailleur consultera les services du Département en charge de l'habitat et du logement sur l'opportunité de ses projets, tant en termes de localisation que de typologie et de financement. Un représentant des services du Département sera régulièrement invité, comme membre du jury, aux concours d'architecture pour les opérations présentant un caractère spécifique en termes de procédés constructifs ou de développement durable.

4.1. Durée et Reconduction de la convention

La présente convention d'objectifs, conclue pour une durée de trois ans prendra effet à la date du 1^{er} novembre 2015.

La présente convention est applicable jusqu'au 31 décembre 2017. Au-delà de cette date elle pourra être remplacée par une nouvelle convention prenant en compte les évolutions de la politique Habitat du Département.

En aucun cas, la présente convention ne pourra être tacitement reconduite.

4.2. Élection du domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile au siège du Département.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux dont un exemplaire pour le Conseil Départemental du Bas-Rhin et un exemplaire pour Habitat de l'III, qui seront remis à chaque partie après signature.

Fait à Strasbourg, le

Pour Habitat de l'III
Le Directeur général

Pour le Département
Le Président du Conseil Départemental

Laurent KOHLER

Frédéric BIERRY