

**Convention de partenariat pour la mobilisation d'une offre de
logements à vocation sociale dans le but de faciliter
l'accès au logement des ménages**

ENTRE

Le **Département du Bas Rhin**, dont le siège est à Strasbourg – Place du Quartier Blanc, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin,

Ci-après désigné « **Département du Bas-Rhin** »

ET

d'une part,

ACTION LOGEMENT GROUPE, association régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est sis 66 rue du Maine 75014 PARIS, déclarée à la Préfecture de Police de PARIS sous le numéro W751236716, et dont le numéro SIREN est le 824 581 623, représentée par Monsieur Damien SIONNEAU, Président, et Monsieur Michel HUARD, Vice-Président du Comité Régional Action Logement Groupe du Grand Est, dûment habilités à l'effet des présentes,

Ci-après désigné « **Action Logement** » ou « **le Groupe Action Logement** » lorsque les sociétés **Action Logement Services** et **Action Logement Immobilier** sont concernées,

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Préambule

Présentation et ambitions du Département du Bas Rhin

Déléataire des aides à la pierre depuis 2006 sur l'ensemble du territoire départemental du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg, le Département du Bas-Rhin mène une politique volontariste en matière d'habitat et répond à la volonté de faire de l'habitat non pas un appendice de la politique sociale, mais une politique structurante de l'aménagement du territoire.

La politique de l'habitat du Département s'appuie sur des moyens financiers renforcés par la délégation des aides à la pierre et une direction de plein exercice qui rassemble experts au niveau départemental et référents territoriaux en appui aux collectivités.

Se saisissant d'un outil mis à disposition par le législateur, le Département du Bas-Rhin a souhaité faire de son plan départemental de l'habitat (PDH) un outil stratégique, véritable fil rouge de la politique départementale en matière d'habitat, ainsi que son plan départemental d'accès pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) en étant son corollaire dans le domaine du logement des personnes défavorisées.

Construit à partir des orientations des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), le PDH a permis d'élaborer une vision globale et clarifier des enjeux à l'échelle du département. Cette approche est également territorialisée afin de dégager les moyens à mettre en œuvre pour apporter des réponses cohérentes et adaptées au plan local. Les enjeux en faveur de l'habitat sont réaffirmés :

- **Organiser le parcours résidentiel des personnes âgées et handicapées ;**
- Trouver un modèle économique viable pour le **logement des jeunes actifs en milieu rural ;**
- Intégrer les différentes problématiques de **la précarité énergétique ;**
- L'équilibre et l'attractivité résidentielle des villes moyennes et des centres-bourgs.

Le Département, en sa qualité de délégataire de la gestion des aides de l'ANAH (hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg), intervient en faveur de l'amélioration de l'habitat et a mis en place quatre programmes d'intérêt général territorialisés qui ont pour objectif de répondre aux enjeux de lutte contre la précarité énergétique et qui touche majoritairement des propriétaires logés dans le parc privé. Le Département déploie des actions qui visent à repérer ces ménages et les accompagner dans leur projet de rénovation énergétique. Le Département poursuit ses actions en matière d'amélioration de l'habitat et développe :

- ✚ **l'action en faveur des propriétaires occupants à revenus modestes** qui se traduit par des aides pour les travaux d'amélioration du logement, notamment en faveur des économies d'énergie, et pour les travaux d'adaptation du logement à la perte d'autonomie,
- ✚ **l'intervention en faveur des propriétaires bailleurs** qui se concentre sur les travaux importants et une obligation de maîtrise des loyers et d'énergie et se limite considérablement aux zones où le marché du logement est tendu,
- ✚ Le **renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** qui se traduit par l'obligation de spécifier l'état du logement par une grille d'évaluation de la dégradation ou de l'insalubrité.

Par ailleurs, dans le cadre du plan départemental d'accès pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) et du futur plan départemental pour l'emploi et l'inclusion (PDEI), le Département du Bas-Rhin affirme sa volonté de soutenir les jeunes dans leur insertion sociale, professionnelle et résidentielle.

En ce qui concerne l'accès au logement, le Département est présent au travers de différents dispositifs :

- **le Pass'Accompagnement** qui propose un accompagnement global aux jeunes de 18 à 25 ans dans le but d'une insertion sociale, professionnelle et résidentielle ;
- **l'Accord Collectif Départemental - Règlement Départemental du Logement Social (ACD-RDLS)** qui priorise la demande de logement social des jeunes de 18 à 25 ans (mobilisation du contingent départemental qui cible 70 % de jeunes) ;
- le partenariat avec **l'Agence Immobilière à Vocation Sociale** qui permet notamment le relogement de jeunes dans le parc privé ;
- **la colocation coachée** qui permet aux jeunes en insertion une première expérience locative accompagnée.

Présentation et ambitions d'Action Logement

En avril 2015, les partenaires sociaux de l'UESL-Action Logement ont initié une réforme radicale des organismes de collecte de la PEEC, en vue de renforcer l'efficacité économique et sociale de leurs interventions au service de la relance de la politique du logement. Pour ce faire, la réforme engage la constitution d'un grand et véritable groupe Action Logement qui a entraîné la disparition des Comités Interprofessionnels pour le Logement (CIL) au 31/12/2016. L'enjeu est de structurer un nouveau groupe réactif, implanté localement, au plus près des besoins des entreprises et des collectivités et doté d'une gouvernance paritaire renforcée.

Cette réforme que l'État a accompagnée, a abouti à l'adoption de l'ordonnance numéro 2016-1408 du 20 octobre 2016.

La nouvelle organisation du groupe est la suivante :

- Une structure faitière, Action Logement Groupe, qui a notamment en charge de déterminer les orientations stratégiques du Groupe Action Logement ;
- Deux filiales :
 - o Action Logement Services, en charge de la collecte de la PEEC et de la distribution des aides et des services aux bailleurs sociaux et aux salariés,
 - o Action Logement Immobilier, holding immobilière regroupant les entreprises sociales de l'Habitat et les sociétés immobilières sous gouvernance.

Action Logement Services, s'appuie sur :

- Des Comités Régionaux Action Logement (CRAL), composés de façon paritaire de représentants des organisations patronales et des organisations syndicales de salariés membres d'Action Logement, en charge de la représentation politique d'Action Logement au niveau des territoires.
- Des Délégations Régionales (DR) à travers tout le territoire national, qui animeront les CRAL pour décliner les objectifs d'Action Logement en cohérence avec les politiques locales de l'Habitat

Le CRAL donne corps à la volonté des partenaires sociaux de renforcer l'ancrage territorial du mouvement Action Logement et d'accompagner, au plus près, les politiques locales.

- Il constitue l'interlocuteur, avec le Directeur Régional, des partenaires « Logement » institutionnels et privés. Il est à l'écoute des problématiques, attentes, projets des différents territoires, qui peuvent être multiples et hétérogènes en fonction des bassins d'emplois et/ou des enjeux économiques locaux ;
- Force de proposition auprès de la Gouvernance Nationale, il concourt à optimiser l'efficacité d'Action Logement car il est en capacité de présenter des axes d'investissement, de développement, d'innovation pour faciliter le logement des salariés et ainsi favoriser l'emploi.

Le CRAL, représentant régional de la politique d'Action Logement, sera ainsi porteur d'une coopération étroite et renforcée avec les Collectivités Territoriales en général sur les thématiques et enjeux partagés.

Conformément à l'article L 313-17-4 du CCH, « *L'action de chacun des organismes mentionnés aux articles L. 313-18, L. 313-19 et L. 313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce est déployée territorialement, en tenant compte des caractéristiques et des missions de chacun, d'une manière qui assure la cohérence avec les politiques locales de l'habitat, notamment dans le cadre de partenariats avec les collectivités territoriales compétentes* ».

Les ambitions d'Action Logement au niveau national sont fortes, il s'agit de renforcer le lien emploi-logement et d'augmenter de plus de 20% le nombre de salariés bénéficiaires des offres d'ici 2020.

Action Logement participe aussi massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la ville, à l'amélioration du parc privé et contribue à la promotion de la mixité sociale en finançant les politiques publiques nationales de renouvellement urbain, de l'ANRU et de l'ANAH.

Par ailleurs, Action Logement finance également l'ANIL et le FNAL conformément à la convention quinquennale 2015/2019 du 2 décembre 2014 modifiée.

Financement des politiques publiques nationales (Avenant n°1 à la convention quinquennale 2015/2019 du 2 décembre 2014 - en M€)

	2015	2016	2017	2018	2019
ANRU	1209	1059	959	709	509
ANAH	50	100	100	néant	néant
ANIL/ADIL	9	9	9	9	9
FNAL	300	néant	néant	néant	néant

Action Logement est dans une démarche de contractualisation avec les grands acteurs institutionnels nationaux agissant sur les territoires dans le domaine de l'aide au logement. L'objectif est de mieux articuler l'action des intervenants et de favoriser le développement de solutions d'accès au logement coordonnées au bénéfice des salariés prioritaires. Les solutions déclinées dans ces accords portent tant au niveau national qu'au plan local. Dans ce cadre, des accords ont déjà été signés ou sont à l'étude notamment sur les thèmes suivants : accompagnement social, logement des jeunes et des publics prioritaires, mobilisation du parc privé à dessein social, aide à l'accession, déploiement de Visale.

La convention entre le Département du Bas Rhin et Action Logement s'inscrit dans le cadre de la contractualisation des partenariats sur l'ensemble du territoire national, et à ce titre, elle fait partie des accords avec les collectivités territoriales du GRAND EST déjà signés ou en voie de l'être. Elle se fonde sur un diagnostic partagé de la situation du logement et de l'habitat dans les bassins de vie du département du Bas-Rhin et sur une vision commune des actions à mettre en œuvre.

Au croisement des ambitions des deux signataires émergent des objectifs communs qui appellent une déclinaison opérationnelle.

1. OBJECTIFS

Le Département du Bas Rhin et Action Logement ont identifié les 2 axes de travail communs suivants :

- Faciliter le parcours résidentiel des salariés, notamment les jeunes de moins de 30 ans, les publics en insertion et ceux en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement ;
- Contribuer à la rénovation et à la mobilisation du parc privé, en particulier le parc conventionné avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH)

1.1. Faciliter le parcours résidentiel des salariés, notamment les jeunes de moins de 30 ans et les publics en insertion ou en difficulté

1.1.1. L'offre d'hébergement pour les jeunes et alternants en accès à l'emploi

La production de logements à destination des jeunes actifs ou en apprentissage, des salariés en mobilité et des étudiants salariés doit être favorisée afin de leur faciliter l'accès à l'emploi en développant une offre de logement flexible, et à proximité des pôles économiques et des transports en commun.

En complément de la production nouvelle, l'offre locative accessible pour ce public pourrait être utilement étendue par la mobilisation du parc privé sous convention ANAH et Action Logement.

La promotion mutuelle des produits destinés aux jeunes permettra d'optimiser l'accès au logement de ce public.

1.1.2. Les garanties en vue de favoriser et sécuriser le parcours résidentiel en particulier celui des salariés en double mobilité professionnelle et résidentielle et les jeunes salariés de moins de 30 ans

Pour lever l'obstacle de l'accès au logement et faciliter ainsi l'accès à l'emploi, Action Logement a conçu Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi), un service gratuit de sécurisation des loyers pour répondre aux attentes partagées tant des candidats locataires accédant à un emploi, que des entreprises qui recrutent et des bailleurs du parc locatif privé, y compris les logements conventionnés Anah. L'avenant à la convention quinquennale 2015-2019 précédemment évoqué a élargi ce dispositif à l'ensemble des jeunes de moins de 30 ans.

Il pourra également, de manière expérimentale, constituer un levier complémentaire mobilisable sous conditions pour les propriétaires bailleurs dans le cadre de la lutte contre la vacance de longue durée du parc locatif privé.

Le Département du Bas Rhin, engagé dans la promotion de la GRL, souhaite maintenir la communication auprès des bailleurs privés sur les produits de sécurisation mobilisables. Aussi, en qualité de délégataire de compétence des aides de l'ANAH, le Département s'engage aux côtés d'Action Logement, notamment pour contribuer à diffuser l'information relative à ce nouveau dispositif en lien avec la Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin et des opérateurs, qui assurent le suivi et animation des dispositifs opérationnels (PIGs) sur le territoire départemental (hors Eurométropole de Strasbourg).

Des actions conjointes entre les signataires de la présente convention seront menées dans le cadre d'une collaboration opérationnelle entre les services concernés de la collectivité territoriale et ceux de la Délégation Régionale GRAND EST, avec un objectif minimal de délivrance de 200 visas pour l'exercice 2017, cet objectif étant appelé à croître progressivement les années suivantes. Un groupe de pilotage commun élaborera le plan d'actions à mettre en place et suivra régulièrement l'évolution de la distribution de ce service pour en adapter les modalités le cas échéant.

1.1.3. La sécurisation du parcours des ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement

Action Logement s'est emparé de cette problématique sur le département du Bas Rhin en participant aux travaux liés au PDALHPD.

Pour renforcer son intervention sur le département, Action Logement propose d'accentuer la communication auprès des entreprises, des salariés, ainsi que des partenaires, sur le CIL-

PASS Assistance®, service d'accompagnement des salariés en difficulté, locataires ou propriétaires, leur permettant de résoudre une problématique d'accès et de maintien dans le logement. Ce dispositif, mis en œuvre par une équipe de conseillers sociaux, élabore un diagnostic social et budgétaire permettant de résoudre les problématiques logement via la mise en place de produits dédiés Action Logement en complémentarité des aides de droit commun. Ce dispositif s'articulera avec le Fonds de Solidarité pour le Logement géré par le Département du Bas-Rhin sur le territoire hors Eurométropole de Strasbourg.

Action Logement examinera avec attention les situations des ménages salariés orientés par les services ou partenaires du Département et sera associé aux commissions d'attribution des aides aux ménages en difficulté d'accès ou de maintien dans le logement.

1.2. La rénovation et la mobilisation du parc privé, en particulier, le parc conventionné ANAH

Action Logement souhaite diversifier son parc de logements réservés, en se positionnant notamment sur le parc privé.

A cet égard, Action Logement a récemment renforcé son partenariat avec l'ANAH par l'intermédiaire de l'avenant du 22 juillet 2016 à la convention du 15 février 2015, en s'engageant à augmenter de 100 millions d'euros au niveau national ses financements à l'ANAH pour la période 2016-2017.

Ce partenariat doit permettre la mise en place de droits de réservation sur des logements de propriétaires privés ayant bénéficié de financements ou d'avantages fiscaux dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH. Pour l'exercice 2017, un objectif de 500 logements réservés dans ce cadre a été fixé pour la région Grand Est dont 38 logements pour le territoire de délégation du Département.

Cette offre locative privée nouvelle contribuera à fluidifier le parcours résidentiel des salariés. Toutefois, la réservation de logements conventionnés ANAH par Action Logement suppose l'accord du propriétaire bailleur pour donner son logement en réservation.

Le Département, en sa qualité de délégataire des aides de l'ANAH (hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg), est garant du succès de cette politique de diversification du parc réservé à Action Logement. Aussi, le Département du Bas Rhin et Action Logement travailleront de manière complémentaire à la mise en œuvre de cet objectif, qui constituera une offre nouvelle de logements locatifs conventionnés dans le parc privé, à destination des salariés. Les opérateurs du suivi animation du programme d'intérêt général Rénov'Habitat 67 faciliteront le déploiement de ce dispositif.

Le Département du Bas Rhin, constituant le point d'entrée pour le territoire du Bas-Rhin, en dehors du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg, pour tout propriétaire bailleur sollicitant une aide ANAH, sera donc un vecteur efficace de ce nouveau dispositif.

Action Logement sera associé aux instances de gouvernance des dispositifs opérationnels mis en place sur le parc privé : OPAH, PIG . De même, Action logement Services sera associé à la déclinaison locale des objectifs quantitatifs annuels.

2. ENGAGEMENTS

2.1. Le Département du Bas-Rhin s'engage à :

- Mobiliser le parc locatif d'Action Logement pour les jeunes salariés bénéficiant des dispositifs du Pass'Accompagnement et de la colocation coachée en désignant un interlocuteur unique des équipes d'Action Logement Services pour faciliter les échanges ;

- Organiser et co-animer des réunions d'informations à destination des propriétaires privés en partenariat avec Action Logement afin de mobiliser des logements privés pour les jeunes de moins de 30 ans ;
- Promouvoir, auprès des propriétaires privés qui l'approchent au titre de l'ANAH, les bénéfices qu'ils peuvent retirer d'un conventionnement de leur logement avec Action Logement grâce à :
 - son expertise en matière de placements locatifs : allègement des démarches du propriétaire par la présélection de candidats salariés (au regard du taux d'effort, des garanties locatives, etc...) satisfaisant aux critères de ressources ANAH ;
 - ses aides et prêts notamment :
 - des dispositifs gratuits de solvabilisation des candidats locataires : VISALE, Avance et Garantie Loca-Pass® ;
 - des aides à la mobilité professionnelle des salariés : Mobili-Pass® et Mobili-Jeune® ;
 - des aides aux salariés en difficulté en cas d'accident de la vie pendant la durée du bail : CIL-Pass Assistance® et aides associées ;
 - un prêt travaux pour l'amélioration de la performance énergétique qui pourrait compléter les aides de l'ANAH.

2.2. Action Logement s'engage à :

- **Inform** le Département du Bas Rhin et ses partenaires des aides et services proposés par Action Logement ainsi que leurs évolutions ;
- **Mobiliser** l'ensemble des aides et services dans le cadre réglementaire d'Action Logement ;
- **Co-animer** des actions spécifiques d'information afin de mobiliser le parc privé ;
- **Former** et soutenir techniquement des interlocuteurs dédiés du Département ;
- **Mobiliser** le parc locatif d'Action Logement pour les salariés issus du « Pass'Accompagnement » et de la « colocation coachée », dans le respect de la réglementation en vigueur, par le biais d'une procédure identifiant un interlocuteur unique au sein de chaque partie. A titre expérimental, un objectif annuel est fixé à 10 jeunes logés en 2017.

3. COMMUNICATION AUPRÈS DES ACTEURS DE L'HABITAT

Le Département et Action Logement développeront, en y associant leurs partenaires, des actions de communication conjointes en direction des élus locaux, des propriétaires, des employeurs, des services sociaux et de l'ensemble des acteurs de l'habitat, pour les informer des dispositifs préventifs et curatifs favorisant l'accès ou le maintien dans un logement décent des ménages salariés et des jeunes.

4. SUIVI DE LA CONVENTION – CLAUSE DE REVOYURE

Le Département et Action Logement se rencontreront au moins deux fois par an pour évaluer la mise en œuvre de la convention et s'informer réciproquement sur leurs préoccupations, leurs priorités, leurs orientations et leurs engagements respectifs en matière de développement, d'amélioration, de diversification de l'offre de logements. Ils rechercheront une cohérence et une complémentarité de leurs interventions, dans le respect de l'indépendance de chacune des deux institutions.

Ce suivi sera présenté au Comité Régional Action Logement Grand Est, représentation de la politique locale des partenaires sociaux nationaux.

Une revue des objectifs et des modalités de financement du projet, objet du présent partenariat, sera également réalisée annuellement. En fonction de leur modification, et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant. Cet avenant pourra également porter sur l'impact des résultats des diagnostics « Emploi-Logement » sur le projet. En cas de désaccord entre les parties sur la révision des engagements réciproques, elles pourront décider d'un commun accord de mettre fin à la présente convention sans indemnité de part ni d'autre, chacune des parties devant néanmoins, sauf accord contraire entre elles ou impossibilité manifeste, aller jusqu'au bout des engagements dont la réalisation était prévue au titre de l'année qui sera écoulée.

5. DURÉE – RÉSILIATION DE LA CONVENTION

Cette convention sera applicable pour la période 2017/2020. Elle prendra fin au 27/04/2020 et pourra être prorogée d'un commun accord entre les parties. A ce titre, les parties conviennent de faire un bilan de la convention six mois avant son échéance et de statuer à cette date sur les conditions éventuelles de prorogation, qui ne pourront excéder une année.

Dans l'hypothèse selon laquelle une des Parties ne respecterait pas ses engagements au titre des présentes, l'autre Partie pourra lui notifier, par lettre recommandée avec avis de réception, la résiliation de la convention, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de deux mois.

6. RÈGLEMENT DES DIFFÉRENDS

Dans l'hypothèse selon laquelle un différend né entre les parties ne pourrait être réglé à l'amiable, les juridictions du ressort du Tribunal Administratif de Strasbourg seront compétentes pour connaître du litige.

Signée à Strasbourg le en 2 exemplaires originaux

Fait à STRASBOURG le

Pour le Département,
Le Président
du Conseil Départemental du BAS-RHIN

Pour ACTION LOGEMENT,
Le Président
Du Comité Régional Grand Est

Frédéric BIERRY

Damien SIONNEAU

Pour l'ANAH,
Le Président
du Conseil Départemental du BAS-RHIN
Par délégation de l'ANAH,

Le Vice-Président
du Comité Régional Grand Est

Frédéric BIERRY

Michel HUARD