



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

Immobilière 3F Grand Est, 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 **4 décembre 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'Immobilière 3F Grand Est 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.

Pour l'année 2017, Immobilière 3F Grand Est s'engage à la réalisation d'au moins **30 logements sociaux**, sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg en construction neuve ou en acquisition-amélioration.

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 Immobilière 3F Grand Est 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, PLAII, 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 Immobilière 3F Grand Est 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 Départemental 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 :

- 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.

L'offre nouvelle en logements adaptés

Immobilière 3F Grand Est 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 octobre 2018 le bailleur pourra saisir le CEP-CICAT pour ses opérations 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.

3.1. 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.**

3.2. La participation au dispositif Handilogis

Immobilière 3F Grand Est 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.

Immobilière 3F Grand Est 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.

Immobilière 3F Grand Est 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 Immobilière 3F Grand Est 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 Immobilière 3F Grand Est le loyer desdits logements pendant une période maximale de 3 mois.

3.3. 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.

4. Modalités de coordination entre Immobilière 3F Grand Est et le Département

Dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre de l'État, Immobilière 3F Grand Est 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 prendra effet au 1^{er} janvier 2017.

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.

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 Immobilière 3F Grand Est, qui seront remis à chaque partie après signature.

Fait à Strasbourg, le

**Pour Immobilière 3F Grand Est
Le Directeur Général**

**Pour le Département
Le Président du Conseil Départemental**

Carlos SAHUN

Frédéric BIERRY