

**CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE DEPARTEMENT ET L'AGENCE  
IMMOBILIERE A VOCATION SOCIALE POUR LA PROMOTION DE  
L'INTERMEDIATION LOCATIVE EN FAVEUR DES PROPRIETAIRES BAILLEURS DU  
PARC PRIVE ANAH DANS LE BUT DE DEVELOPPER UNE OFFRE LOCATIVE A  
LOYER ABORDABLE SUR LE TERRITOIRE DEPARTEMENTAL HORS EUROMETROPOLE  
DE STRASBOURG  
ANNEE 2018**

La présente convention est conclue :

**ENTRE :**

**L'Agence Immobilière à Vocation Sociale « Habitat & Humanisme Gestion Alsace »** représentée par son Président, M. Daniel BINTZ

**Et,**

**Le Département du Bas-Rhin**, représenté par son Président, M. Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin, agissant dans le cadre :

- de la convention de délégation de compétence signée le 30 janvier 2006 entre le Département et l'Etat, conclue en application de l'article L.301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
- de la convention de délégation de compétence signée le 1<sup>er</sup> juin 2012 entre le département et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2012,
- de la convention de délégation de compétence signée le \_\_\_\_\_ entre le Département et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH),
- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 1<sup>er</sup> juin 2012 entre le Département et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), conclue en application de l'article L.321-1-1-1 du CCH,
- de la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le \_\_\_\_\_ entre le Département et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), conclue en application de l'article L.321-1-1-1 du CCH,
- de sa politique volontariste relative aux aides de l'habitat privé,

**VU** le code général des collectivités territoriales ;

**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** 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 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;

**VU** la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

## **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'octroi d'une subvention accordée par le Département à l'agence immobilière à vocation sociale « Habitat & Humanisme Gestion Alsace » pour favoriser via l'intermédiation locative le développement d'une offre de logement locatif à loyer abordable dans le parc privé sur le territoire départemental hors Eurométropole de Strasbourg.

Depuis plus de 20 ans, l'association Habitat et Humanisme est engagée auprès des mal-logés. Créée à Lyon en 1985, Habitat et Humanisme est aujourd'hui une Fédération reconnue d'utilité publique et est composée de 53 associations départementales et régionales.

Habitat et Humanisme permet aux familles et personnes seules en difficulté d'accéder à un logement décent avec un faible loyer. Ces logements sont achetés et réhabilités par le foncière Habitat et Humanisme ou confiés en gestion par des propriétaires privés et publics. Les locataires bénéficient d'un accompagnement de proximité (visites amicales, démarches administratives, recherche d'emploi, bricolage...) favorisant l'autonomie et la création du lien social, indispensable à leur insertion.

En 2011, est née l'agence à vocation sociale (AIVS) H&H-Gestion Alsace sous l'impulsion d'Habitat et Humanisme et du Département du Bas-Rhin. L'AIVS dispose d'un agrément préfectoral qui autorise la promotion de l'intermédiation locative via le mandat de gestion. L'agence met en œuvre différents moyens d'actions dans le domaine de l'accès au logement. Elle joue le rôle de médiateur auprès du bailleur qui loue son bien à des ménages en difficulté. Le bailleur s'engageant dans cette démarche solidaire a la garantie de percevoir ses revenus locatifs. L'intervention d'un organisme tiers sécurise la relation propriétaire-locataire.

L'agence immobilière à vocation sociale :

- accompagne les propriétaires bailleurs dans la gestion de leur bien immobilier dans le cadre d'un mandat de gestion à caractère social,
- accompagne les locataires dans leurs démarches auprès des organismes sociaux pour leur permettre l'accès au logement, et le versement des loyers,
- propose une assurance pour garantir les risques d'impayés, de dégradations et de vacance,
- intervient en cas de difficultés (de voisinage, technique ou financier...),
- apporte des conseils à la valorisation du patrimoine.

Le Département, délégataire des aides de l'Anah, soutient le développement d'une offre locative à loyer abordable notamment dans les territoires carencés en logement locatif social. Il porte une attention particulière aux conséquences de la suppression de l'abattement fiscal en zone C (zonage DufLOT) hors intermédiation locative pour les propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'Anah. Il souhaite encourager et développer l'intermédiation locative, l'unique levier pour prétendre à une déduction fiscale.

Par ailleurs, selon un sondage BVA réalisé dans le cadre de la mission d'inspection sur la mobilisation des logements, un propriétaire bailleur de logements vacants sur deux est prêt à confier son bien à des intermédiaires locatifs. Plus localement les propriétaires bailleurs du département ont manifesté leurs souhaits d'être informés et accompagnés dans leurs démarches pour louer leurs biens via l'intermédiation locative. Actuellement, le Département n'a pas une visibilité des associations susceptibles d'être intéressés pour accompagner ces propriétaires bailleurs. De nombreuses associations œuvrent dans le

domaine de l'accès au logement à travers l'intermédiation locative aussi bien pour la location/sous-location que pour le mandat de gestion. Mais ces structures interviennent principalement sur le territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

L'agence immobilière à vocation sociale est missionnée, dans le cadre de cette présente convention, pour la mise en œuvre de l'intermédiation locative. L'objectif est d'accompagner les propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'Anah dans la mise en location de leurs biens et les soutenir dans leur projets et ainsi :

- de favoriser le développement d'une offre de service sur le territoire départemental (hors Eurométropole),
- de développer l'offre locative à loyer abordable du parc privé.

## **Article 2 : Engagement des parties**

Au regard des engagements imposés par la présente convention et sous condition expresse que l'agence « AIVS » en remplira réellement toutes les clauses, le Département accorde une subvention d'un montant de 14 000 € pour le déploiement de l'intermédiation locative sur l'ensemble du territoire départemental (hors Eurométropole).

Le bénéficiaire s'engage à utiliser l'intégralité de la subvention pour accompagner les ménages ayant conventionné avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) dans la mise en location de leur bien via l'intermédiation locative selon les actions suivantes :

### **2.1 Déploiement de l'intermédiation locative**

L'agence est positionnée en guichet unique de la demande pour l'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'Anah qui la solliciteront directement afin de trouver une solution pour la mise en location de leur bien. L'agence informera et conseillera les propriétaires bailleurs ayant conventionné avec l'Anah pour la mise en place d'une intermédiation locative sous l'une ou l'autre forme :

- mandat de gestion,
- location/sous-location.

Les ménages locataires des logements ne doivent pas être en difficulté importante (pas d'endettement « exorbitant », capacité à occuper un logement dans le diffus ...), une certaine autonomie étant indispensable. L'accompagnement proposé dans le cadre de l'intermédiation locative n'est pas un accompagnement social global « intensif », type CHRS mais un accompagnement destiné à des ménages éligible Anah dont la problématique majeure est l'accès au logement de droit commun. Les ménages cumulant des difficultés multiples (comportement, problèmes éducatifs,..) ne doivent pas être orientés sur le dispositif d'intermédiation locative.

### **2.3 Mise en œuvre de l'intermédiation locative**

Elle organisera des actions de communication pour valoriser le dispositif d'intermédiation locative auprès des propriétaires bailleurs, des partenaires, des associations, des opérateurs entre autres.... Elle mettra en place un plan d'action et de communication à destination des propriétaires pour les informer sur le dispositif fiscal « Louer abordable » et les encourager à conventionner leur logement via l'intermédiation locative : le propriétaire qui s'engage dans cette démarche aura la garantie de percevoir ses revenus locatifs et pourra bénéficier d'un abattement fiscal à hauteur de 85 %.

Au-delà de l'avantage fiscal, l'intermédiation locative offre aux propriétaires une garantie sur le paiement des loyers, des frais d'agence moins élevés, et un faible « turn-over » des locataires qui bénéficie d'un accompagnement personnalisé et préventif.

## **2.4 Articulation avec les autres dispositifs favorisant l'accès au logement**

L'agence immobilière à vocation sociale assurera la bonne articulation et la coordination des actions menées avec les partenaires pour la mobilisation des logements locatifs privés. Elle constituera une offre de logements pouvant être proposés à des candidats locataires accompagnés par :

- les travailleurs sociaux du Département et de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg,
- les associations partenaires,
- les structures d'hébergement (via le SIAO).

Cette nouvelle offre de logements peut également être proposée à des candidats locataires suivis par :

- les Bureaux d'Accès au Logement (BAL) de Saverne et de Sélestat ;
- Action Logement pour la mobilisation d'une offre de logements à vocation sociale dans le but de faciliter l'accès au logement des ménages salariés.

## **2.2 Mise en relation de l'offre et de la demande**

L'agence immobilière à vocation sociale centralisera toutes les demandes des propriétaires bailleurs ayant conventionnés avec l'Anah (conventionnement avec ou sans travaux) de la zone C en priorité. Le propriétaire bailleur pourra contacter directement l'agence immobilière à vocation sociale qui lui apportera un premier niveau d'information relatif au dispositif fiscal « Louer abordable ». Elle renseignera également le propriétaire sur les possibilités en matière d'intermédiation locative à savoir le mandat de gestion ou la location/sous location en veillant à bien expliquer les avantages et les engagements.

Les opérateurs de suivi-animation du PIG Rénov'Habitat 67 pourront solliciter directement l'agence pour lui faire part de demandes de propriétaires bailleurs.

## **2.4 Gestion et évaluation de la mission**

Le compte rendu financier attestant de la conformité des dépenses affectées à l'objet de la subvention devra être adressé au Département au plus tard dans les 6 mois suivant l'achèvement de la mission d'accompagnement.

## **Article 3 : Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée de 12 mois. Elle entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2018. Toutefois, son exécution est soumise à la condition suspensive de la réception par le Département du Bas-Rhin d'un exemplaire signé par le Président de l'association.

## **Article 4 : Modalités de versement de la subvention**

La subvention départementale de 14.000 € sera versée selon les modalités suivantes :

- 75 % du montant de la subvention départementale (10 500 €) après signature de la présente convention ;
- Le solde de la subvention sera versé après production du bilan 2018 de la mission réalisée, présenté en comité de pilotage.

## **Article 5 : Avenant**

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1.

## **Article 6 : Information et communication**

Dans le cadre de ses actions réalisées en accompagnement des dispositifs soutenus par le Département, le bénéficiaire s'engage à informer du soutien du Département du Bas-Rhin dans les supports qu'elle utilise, ainsi que par le biais de ses rapports avec les différents médias.

Cette information doit se matérialiser par la présence du logotype du Département du Bas-Rhin sur les documents édités par l'Agence et par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet...). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype du Département, l'Agence pourra prendre utilement contact auprès de la Direction de la communication du Département.

## **Article 7 : Sanctions**

En cas de non-respect par le bénéficiaire de ses engagements et notamment en cas d'utilisation de la subvention départementale à des fins autres que celles définies par la présente convention, le Département pourra suspendre ou diminuer le montant des avances et autres versements, remettre en cause le montant de la subvention ou exiger le reversement de tout ou partie des sommes déjà versées au titre de la présente convention.

## **Article 8 : Reversement de la subvention**

L'avance consentie par le Département sera reversée en totalité ou partiellement par le bénéficiaire dans les cas suivants :

- La mission est annulée (reversement total)
- Le coût total définitif de la mission est inférieur au montant de l'avance (reversement de la différence entre l'avance et le coût de la mission).

## **Article 9 : Résiliation**

La présente convention pourra être résiliée par le Département avec un préavis de 1 mois en cas de faillite, de liquidation judiciaire, d'insolvabilité notoire du bénéficiaire.

Par ailleurs, en cas de non-respect, par l'une ou l'autre partie, des engagements respectifs prévus par la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit à l'expiration d'un délai de 1 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure et restée sans effet et les sanctions prévues à l'article 4 précité pourront être appliquées.

## **Article 10 :**

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux qui seront remis à chaque partie signataire.

Fait à Strasbourg, le

Pour le bénéficiaire,  
Le Président de l'association  
AIVS H&H Gestion Alsace

Pour le Département  
Le Président du Conseil Départemental

Daniel BINTZ

Frédéric BIERRY