

Convention d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre de la politique Habitat du Département du Bas-Rhin 2018 - 2020



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'ILL, d'autre part, représenté par son Président / Directeur général, domicilié au 7 rue Quintenz à 67400 Illkirch-Graffenstaden, ci-après désigné « le Bailleur ».

- ✓ 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 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 et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) 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 l'assemblée plénière du Conseil Départemental du **26 mars 2018** définissant la nouvelle politique départementale de l'habitat et validant les modèles types de convention d'objectifs

✓ VU la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 2 décembre 2013

Il est exposé ce qui suit :

Préambule

Par la présente convention, les parties s'engagent à agir ensemble pour des territoires équilibrés, où chacun puisse vivre en fonction de ses moyens et de ses besoins. Elles affirment leur volonté d'œuvrer à la transition énergétique et numérique dans le domaine de l'habitat, pour le respect de l'environnement, et le développement de solutions innovantes afin d'offrir aux ménages bas-rhinois un habitat sain et adapté à leurs modes de vie.

Cette convention définit également le cadre d'intervention des signataires en vue de la mise en œuvre des quatre axes d'action qui constituent le nouveau Plan Départemental de l'Habitat 2018-2024, en ce qui concerne le logement aidé public, 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 et de leurs besoins.

Ces axes sont les suivants :

- **Dynamiser les territoires pour soutenir l'attractivité résidentielles des centralités et encourager l'innovation ;**
- **Encourager un habitat plus performant et de meilleure qualité ;**
- **Accompagner les modes de vie pour un logement pour tous ;**
- **Construire la « Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle.**

Les engagements réciproques des parties, pris conjointement autour de ces objectifs communs, seront déclinés dans les actions suivantes :

- Développer une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire bas-rhinois et adaptée aux revenus des ménages ;

→ Accompagner le parcours résidentiel des ménages, en portant une attention particulière aux populations fragiles et modestes, et en prenant en compte la diversité des publics concernés : personnes âgées, jeunes actifs, personnes handicapées ou souffrant de problèmes de santé, personnes qui relèvent de l'hébergement d'urgence et les gens du voyage ;

→ Réhabiliter et améliorer le parc existant, notamment du point de vue thermique ;

→ Rééquilibrer les territoires. Les cosignataires réaffirment leur volonté d'œuvrer conjointement à un développement équilibré et durable de tous les territoires du département ;

→ Valoriser le patrimoine bâti alsacien, en appui de la stratégie culturelle et touristique départementale, afin d'enrayer sa démolition et favoriser sa réhabilitation aux normes de confort d'aujourd'hui ;

→ Dans le même esprit, le Département souhaite engager une action pour la « maison alsacienne du XXI^{ème} siècle » (MALS), insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel, renouvelant les codes locaux, intégrant la préoccupation de la transition énergétique, les nouvelles technologies et les nouveaux modes constructifs, et adaptée aux modes de vie d'aujourd'hui.

En outre, Habitat de l'Ill, accompagne depuis longtemps les candidats à la propriété et a développé un modèle d'accession sécurisé autour des engagements suivants :

- Une offre d'habitat de qualité (norme BBC) à prix maîtrisé
- Une assurance revente protégeant le candidat à l'accession
- Une garantie de rachat en cas d'accident de la vie
- Une garantie de relogement sous condition.

Les principaux outils employés sont la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) et prêt social location accession (PSLA).

Avec la réforme du PTZ et la disparition du PASS-FONCIER, le PSLA est, avec la VEFA, le seul produit susceptible de favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes en leur garantissant une certaine sécurité.

C'est pourquoi le Département souhaite encourager les opérateurs qui utilisent ce dispositif à le développer sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole, notamment dans le cadre du dispositif Quartier Plus 67.

Pour rappel, le dispositif Quartier Plus 67 offre aux bailleurs sociaux la possibilité d'accéder - selon les règles actuellement en vigueur - à un foncier à coût maîtrisé ne dépassant pas 150 € HT/SDP.



Présentation d'Habitat de l'III au 31/12/17

Date de création : 04/11/1917	Statut : société coopérative d'HLM		
Actionnaires principaux : Ville d'Illkirch-Graffenstaden (49,6 % des parts)			
Nombre de logements Territoire EMS : 2506	Dont conventionnés : 2427 Dont adaptés PH/PA ⁽¹⁾ : Dont foyers/structures : 39 Dont EHPAD : Dont colocation :		
Nombre de logements Hors EMS : 175	Dont conventionnés : 154 Dont adaptés PH/PA ⁽²⁾ : Dont foyers/structures : Dont EHPAD : Dont colocation :		
Répartition (ensemble)	PLAI : 315	PLUS : 685	PLS : 74 Autre : 1607
Taux	Vacance : 0,55 %	Rotation : 5,71 %	Sous occupation 26 %
Age moyen du parc : 29	Nombre de logements à rénover : 234		
Nombre de logements concernés par une réhabilitation énergétique : 216 (réhabilitations énergétiques à prévoir)			

Engagements du bailleur

Habitat de l'III s'engage à contribuer à la réalisation des objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée, conformément aux objectifs généraux du Département en matière d'habitat, déclinés dans le Plan départemental de l'habitat.

Parmi les différents volets de la politique Habitat du Département, sept font l'objet d'une déclinaison dans la présente convention :

¹ Entendu comme les logements accessibles PH ou accessible à la canne/PA : aucun obstacle à l'accès et à la circulation d'une personne en fauteuil roulant de la rue à la porte du logement ou maximum 3 marches + barre d'appui /rampe ; équipements adaptés : commandes palières et boîtes aux lettres à 1,30m, porte de 0,90m, douche à fonds plats, ou bac de douche de maximum 15cm de haut avec barre d'appui.

² Entendu comme les logements accessibles PH ou accessible à la canne/PA : aucun obstacle à l'accès et à la circulation d'une personne en fauteuil roulant de la rue à la porte du logement ou maximum 3 marches + barre d'appui /rampe ; équipements adaptés : commandes palières et boîtes aux lettres à 1,30m, porte de 0,90m, douche à fonds plats, ou bac de douche de maximum 15cm de haut avec barre d'appui.



1. Production de logements locatifs sociaux

Sur la durée de la présente convention, soit 2018-2020, le bailleur s'engage à la réalisation d'au moins 25 logements locatifs sociaux par an en moyenne, en construction neuve ou en acquisition-amélioration, ainsi qu'en accession sociale. Des réunions régulières entre les parties permettront de préciser ces objectifs annuellement.

Dans le détail (sur 3 ans) :	2018 Hors EMS	2019 Hors EMS	2020 Hors EMS	Total Hors EMS 2018-2020
Logements locatifs sociaux				
Taux de PLAI visé	9	6	3	22
Taux de PLUS visé	18	10	9	50
Taux de PLS visé				
PLAI adaptés	0	0	0	0
PLAI « autonomie »	0	0	0	0
PLUS « autonomie »	0	0	0	0
Accession sociale (PSLA)	10	10	10	30
Accession sociale (VEFA)	25	25	25	75

Le bailleur s'engage également à :

- Concevoir ses projets - tant sur le plan technique que financier - de manière à ce qu'ils permettent un montant de loyers + charges financièrement acceptable pour les locataires ;
- Appliquer les suppléments de loyers de solidarité rendus possibles par les réglementations en vigueur, et moduler le cas échéant les loyers du parc de logements en fonction des ressources de ses occupants ;
- Mettre en œuvre l'ensemble des moyens, notamment les dispositions issues de la loi MOLLE, visant à résorber la sous-occupation de logements, afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages : une analyse de l'adéquation entre la composition familiale des locataires et la typologie des logements sera ainsi menée, qui permettra la mise en œuvre d'actions d'optimisation.

2. Développement d'une offre en faveur des publics spécifiques

Le PDH a retenu la nécessité de développer une offre d'habitat adaptée aux conditions de vie, de formation et d'emploi des jeunes adultes entrant sur le marché du travail (CDD, intérim, apprentissage, stagiaires...) ; de même en direction des seniors en situation de perte d'autonomie ou les personnes en situation de handicap qui éprouvent des difficultés particulières pour accéder ou se maintenir dans leur logement.

Le bailleur s'engage à étudier toute possibilité de développer des « résidences juniors », et/ou tout produit alternatif permettant d'offrir aux jeunes actifs une solution de logement dans les territoires, adapté à leur statuts à leurs revenus, où une résidence de ce type n'est

pas économiquement viable (diffus, colocation, intergénérationnel, ...), de même pour les seniors.

La conception de ces résidences ou logements alternatifs sera analysée avec les services du Département.

3. Prise en compte de la santé dans l'habitat

Habitat de l'III s'engage à veiller, lors des projets de construction ou de réhabilitation, à ce que soient utilisés et mis en œuvre des matériaux respectueux de l'environnement et de la santé des occupants : le bailleur s'engage à mettre en place un cahier des charges qui préconise l'utilisation de matériaux intérieurs sains (A+) et le développement de projets en matériaux biosourcés.

4. Adaptation du logement au handicap et au vieillissement

Compte tenu du fort enjeu que représente le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie et de l'importance de disposer de logements autonomes adaptés aux personnes en situation de handicap, **Habitat de l'III se donne pour objectif de moyens d'adapter 10 % de son parc locatif social actuel** dans le cadre des actions suivantes :

4.1. La réhabilitation de logements à la demande d'un locataire

Dans le cadre des travaux réalisés par Habitat de l'III à la demande de ses locataires en vue de leur maintien à domicile et l'adaptation de leur logement, le bailleur réalisera les travaux et percevra à cet effet les subventions du Département prévue au titre des aides à la pierre.

A la demande d'un locataire souhaitant une adaptation de son logement, le bailleur sollicitera le CEP-CICAT pour évoquer le projet envisagé par le locataire et le bailleur. Le cas échéant, le CEP-CICAT mandatera un ergothérapeute pour réaliser une visite du logement et établir des préconisations.

4.2. Le développement de l'offre nouvelle

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.

Pour la conception de ces logements, le bailleur s'engage à solliciter l'association CEP-CICAT qui assure une mission financée par le Département au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la production de logements adaptés au handicap.

4.3. La réhabilitation du parc existant dans le cadre des grosses réhabilitations

Habitat de l'Il 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.

Il s'agit de travaux réalisés de façon volontaire par le bailleur au-delà de son obligation réglementaire issue notamment de l'arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

Pour l'offre nouvelle ou la réhabilitation, un référentiel de travaux considérés comme au-delà de la réglementation sera mis à disposition des bailleurs par le Département.

4.4. Dispositif HANDILOGIS 67

Habitat de l'Il 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.

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

Le bailleur s'engage à communiquer l'état de son parc de logements adaptés au handicap, adaptables ou accessibles et d'actualiser annuellement la base de données constituée à cet effet avant le 31 janvier de l'année n pour un bilan de l'année n-1. Il s'engage à participer à une réunion de bilan annuel du fonctionnement d' HANDILOGIS 67 organisée à l'initiative du Département.

5. Amélioration du parc existant et développement d'un habitat durable

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

Le bailleur participera à la mise en œuvre du volet énergétique du PDH mis en place par le Département.

Habitat de l'Ill s'engage également à :

- Réhabiliter 90 logements en 3 ans ;
- Prendre en compte les critères de développement durable dans l'élaboration des projets de constructions neuves, en visant la performance énergétique et des charges locatives limitées pour les ménages ;
- Étudier la faisabilité d'un raccordement aux réseaux de chaleur existant lorsqu'ils se trouvent dans le périmètre des opérations.

6. Mise en œuvre du PDALHPD

Habitat de l'Ill participera à la mise en œuvre des dispositifs du PDALHPD selon les objectifs suivants :

- Mise en place de baux glissants ou de locations à des fins de sous-location à des associations : 2 sur la durée de la convention ;
- Réalisation de PLAI dans le cadre de la MOUS départementale : 1 relogement sur la durée de la convention (MOUS famille Heckert à Brumath) ;
- Respect des engagements souscrits dans le cadre de l'Accord collectif départemental en faveur, au titre du contingent départemental, des :
 - parents isolés ou couples avec enfant(s) **sortant d'un centre parental** ;
 - **ménages dont les enfants sont placés** en établissement ou famille d'accueil en raison notamment de l'absence de logement ; ou lorsqu'il existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement ;
 - **jeunes de 18 à 25 ans** en difficulté sociale, aptes à occuper un logement autonome, y compris **jeunes du Pass Accompagnement** ;
 - ménages relogés dans le cadre de la **MOUS départementale** ;
 - **accédants à la propriété** qui sont obligés de vendre suite à une rupture professionnelle, familiale, ou suite à un problème de santé ;
 - ménages exposés à des **situations d'habitat indigne ou de logement non décent** (parc privé hors Eurométropole de Strasbourg) ayant fait l'objet d'un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou d'un diagnostic de non décence par le Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND).
- 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 (DDELIND) ou d'étudier la faisabilité d'un bail à réhabilitation pour les propriétaires occupants.

Le bailleur s'engage à transmettre aux services départementaux un état de son patrimoine grevé d'un droit de réservation au profit du Département et à le tenir à jour.



7. Réforme des attributions

Le bailleur participe à la mise en œuvre de la politique d'attribution des logements locatifs sociaux et d'information des demandeurs, élaborée dans les communes et EPCI dotés d'un PPGDID, ou devant à terme s'en doter, s'il y est implanté (Saverne, Haguenau, Erstein et Sélestat).

Engagements du Département

8. Politique volontariste

8.1. Coordination territoriale à travers les Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité

La nouvelle politique de l'habitat doit guider le maillage du territoire en appuyant l'attractivité résidentielle et en renforçant les centralités. Il s'agit d'assurer une cohérence d'intervention autant sur le cadre bâti qu'auprès des habitants, notamment les plus fragiles (défavorisés, seniors, personnes en situation de handicap, jeunes) et de faire de l'habitat un levier d'aménagement du territoire bas-rhinois (impact sur le développement économique, l'attractivité des territoires et les flux de populations).

C'est dans ce sens que le Département souhaite co-construire sa politique de l'habitat avec les territoires en les plaçant au cœur du débat. Afin de permettre cette co-construction, les Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité seront mis en place à l'échelle de chaque intercommunalité volontaire et en articulation avec les autres instances comme les PLH

Ces Conseils Locaux de l'Habitat et de l'Attractivité mobiliseront les collectivités volontaires (communes, intercommunalités), les partenaires dans le domaine du logement, les partenaires locaux (partenaires socio-économiques par exemple) et les habitants en articulation avec les contrats départementaux et les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs seront les suivants :

- Inscrire la politique de l'habitat dans une dynamique locale de développement en lien avec le triptyque « emploi, services, mobilités » ;
- Réunir dans un même débat tous les acteurs du territoire pour construire une vision partagée des besoins du territoire et trouver des réponses à mettre en œuvre ;
- Concerter les habitants en proposant de les intégrer pleinement dans la construction des projets, grâce à une concertation citoyenne qui pourrait revêtir différentes formes : ateliers urbains, enquête publique, animations, etc... ;



- Accompagner et débloquent les freins pour la mise en œuvre de projets en fédérant les outils : l'Établissement Public Foncier d'Alsace, GIE Viabitat, Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP), ADIRA, Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), SYCOPARC sont des outils mobilisables pour réaliser des projets innovants, ainsi que les autres opérateurs qui souhaiteront se joindre à la démarche ;
- Articuler l'aide à la pierre (HLM et ANAH) et l'accompagnement des publics pour aider les territoires à mieux appréhender les problématiques du logement social, en lien avec les opérateurs.

8.2. Garantie à 100 % des prêts souscrits auprès des organismes prêteurs

Le Département, apportera à Habitat de l'Ill 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 du 24 mai 2014.

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

8.3. Financements sur budget propre du Département

Dans le cadre d'échanges techniques réguliers entre le bailleur 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 du 26 mars 2018.

8.2.1 Logement accessible financièrement

Pour produire du logement accessible, il est important de poursuivre la production de logements PLAI permettant aux ménages d'accéder à des logements abordables. Le Département du Bas-Rhin soutient la production de logements PLAI sur son territoire hors EMS par l'attribution d'une aide de 2 000 € par logement PLAI neuf ou acquis-amélioré.

8.2.2 Maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapés

En contrepartie de l'effort du bailleur pour l'adaptation de son patrimoine (selon le référentiel établi par le Département), et sans préjuger d'autres subventions susceptibles d'être accordées par d'autres partenaires, le Département du Bas Rhin pourra participer au financement de travaux d'aménagements spécifiques à hauteur de :

- 75 % plafonnés à 4 000 € TTC par logement 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 de l'Eurométropole de Strasbourg, le montant de la subvention est plafonné à 2 300 €.



- 75 % des travaux au-delà de la réglementation en vigueur, plafonnés à 4 000 € pour chaque logement PLUS réalisé et à 10 000 € pour chaque logement PLAI réalisé en complément le cas échéant de la subvention de droit commun relatives à la construction ou à l'acquisition-amélioration hors territoire de l'Eurométropole de Strasbourg.

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, conformément au référentiel départemental de l'adaptation au handicap.

8.2.3 Logement performant énergétiquement

En vue de résorber le nombre de ménages qui peinent à payer leurs charges d'énergie, le Département soutient financièrement les travaux d'économie d'énergie du parc existant.

Selon l'étude énergétique du parc alsacien menée par l'AREAL en 2012, près de 1 200 logements dans le Bas-Rhin hors EMS relevait de la cible prioritaire définie par le Grenelle de l'Environnement (classes énergétiques E, F, G) et un peu plus de 450 de la classe D, moins énergivores mais représentant un montant de charges énergétiques supérieur à la moyenne du parc.

L'objectif du Département est de financer 200 logements réhabilités par an sur le territoire départemental hors EMS.

Selon l'âge de l'immeuble (construit avant ou après 1948), et selon la classe énergétique initiale et le gain énergétique à atteindre, une subvention de 1 900 € à 2 900 € par logement pourra être accordée au bailleur, conformément aux modalités prévues dans la convention conclue entre le Département, l'AREAL et la Caisse des Dépôts et Consignations et approuvée par l'assemblée plénière du Conseil Départemental, le 26 mars 2018.

8.2.4 Mise à disposition du foncier

Le Département s'engage à élargir les outils de stratégie foncière en lien avec les outils de la plate-forme d'ingénierie.

Il favorise financièrement la mise à disposition de biens bâtis ou non bâtis par l'EPCI ou la commune concernée au profit des organismes d'HLM pour la réalisation de logements locatifs sociaux, soit dans le cadre d'un bail emphytéotique, soit par vente à prix réduit. Les opérations ciblées comporteront des logements réalisés en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'intégration) et, éventuellement, PLUS (Prêt Locatif à Usage Social).



Dispositions relative au partenariat pour la mise en œuvre de la politique départementale en matière d'accession sociale à la propriété

1. Concernant le PSLA

Le PSLA est un prêt conventionné qui peut être consenti à des personnes morales (organismes HLM, SEM, promoteurs privés...) pour financer des opérations de construction ou d'acquisition de logements neufs après obtention d'un agrément préfectoral et signature d'une convention.

Les logements faisant l'objet du PSLA doivent être occupés à titre de résidence principale (au moins huit mois par an) par des personnes dont les revenus sont inférieurs, à la date de signature du contrat préliminaire ou, à défaut, à la date de signature du contrat de location-accession, aux plafonds de ressources PTZ (ancien dispositif).

Les prêts complémentaires du prêt conventionné sont mobilisables en complément du PSLA (1% logement, prêt à 0 %).

La mensualité de remboursement est plafonnée. La somme des mensualités (hors primes d'assurance) ne doit pas dépasser la redevance payée au cours du mois précédant la levée de l'option.

L'aide personnalisée au logement (APL) peut être accordée à l'accédant titulaire d'un contrat de location-accession.

Transfert du prêt

Le prêt qui a été accordé au vendeur peut être, au moment de la levée de l'option, transféré au titulaire du contrat de location-accession pour le montant du capital restant dû. Son montant maximum est égal à la différence entre le prix du logement et le montant de la fraction acquisitive. Le ménage n'est pas tenu d'accepter le transfert et peut choisir toute autre offre de crédit. Le transfert n'est pas automatique : l'établissement de crédit peut s'opposer à ce que le PSLA soit transféré à un ménage présentant des garanties insuffisantes de solvabilité au moment de la levée d'option.

Aides spécifiques

Le PSLA comporte des aides fiscales spécifiques :

- ✓ une TVA réduite pour l'opérateur. Quand le locataire-accédant lève l'option dans les 5 ans de l'achèvement pour acheter le logement qu'il loue, la vente est exonérée de TVA et non assujettie aux droits d'enregistrement ;
- ✓ une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pendant quinze ans à compter de l'année suivant celle de leur achèvement. Le ménage qui lève l'option bénéficie de cette exonération pour la durée restant à courir.



Redevance et prix

La redevance se décompose en une partie correspondant à la jouissance du logement (part locative) et une partie correspondant au paiement anticipé du prix (part acquisitive).

La part locative de la redevance ne doit pas excéder des plafonds mensuels par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04). Ces plafonds sont révisés au 1er juillet de chaque année sur la base de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice du coût de la construction de l'année civile précédente.

La part acquisitive est fixée dans le cadre du contrat de location-accession en fonction des capacités financières du locataire-accédant en accord avec le vendeur.

Le prix de vente du logement ne doit pas excéder un plafond par mètre carré de surface utile (arrêté modifié du 26.3.04). Ce plafond est révisé chaque année le 1er janvier en fonction de la variation annuelle de l'indice du coût de la construction appréciée entre la valeur du deuxième trimestre de l'antépénultième année et celui de l'année précédente. Le prix non révisable, est minoré à chaque date anniversaire de l'entrée dans les lieux de 1%.

Garanties

En cas de levée de l'option, le vendeur offre à l'accédant deux garanties, l'une de relogement, l'autre de rachat.

Garantie de rachat

La garantie peut être mise en jeu sur demande de l'emprunteur ou du coemprunteur par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze ans à compter de la levée de l'option. La demande doit intervenir dans un délai d'un an suivant la survenance, pour l'emprunteur ou le co-emprunteur, de l'un des faits suivants :

- ✓ décès,
- ✓ décès d'un descendant direct faisant partie du ménage,
- ✓ mobilité professionnelle impliquant un trajet supérieur à 70 km entre le nouveau lieu de travail et le logement financé,
- ✓ chômage de plus d'un an attesté par l'inscription à l'ANPE,
- ✓ invalidité reconnue par carte d'invalidité ou par décision de la Commission des droits de l'autonomie,
- ✓ divorce,
- ✓ dissolution d'un PACS.

En cas de mise en jeu de la garantie, le vendeur s'oblige à racheter le logement à certaines conditions.



Garantie de relogement

Le vendeur a obligation de proposer par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard dans les six mois à partir de la date fixée pour la levée d'option, trois offres de relogement correspondant aux besoins et aux possibilités de l'occupant dès lors que ses revenus n'excèdent pas les plafonds de ressources PLUS.

2. Engagement du Département

Auprès d'Habitat de l'III : Le Conseil Départemental du Bas Rhin et Habitat de l'III conviennent par la présente convention que le Département garantira à 100 % les emprunts contractés par Habitat de l'III auprès de tout organisme bancaire habilité pour le développement de logements en accession sociale à la propriété dans le cadre d'un prêt PSLA.

Le Département et Habitat de l'III conviennent d'un partenariat dans les Quartiers Plus 67 afin de favoriser la production de logements en accession sociale sécurisée.

Le Département s'engage à soutenir la présence d'Habitat de l'III dans les Quartiers Plus 67 mais aussi sur l'ensemble du territoire selon les opportunités possibles.

3. Engagement d'Habitat de l'III

Habitat de l'III s'engage à proposer à la vente un volume moyen de 10 logements sur l'ensemble territoire du Bas-Rhin, là où les besoins ont été repérés par Habitat de l'III. Pour obtenir la décision d'agrément, Habitat de l'III s'engage à respecter les conditions suivantes :

- ✓ respect des plafonds de ressources des locataires accédants (arrêté du 02.12.05)
- ✓ respect du plafond de loyer fixé par arrêté pendant la phase locative, pouvant être révisé annuellement
- ✓ plafonnement du prix de vente du logement
- ✓ disposer d'un engagement d'un établissement de crédit de proposer à l'accédant un prêt permettant de financer le transfert de propriété
- ✓ engagement d'offrir au ménage, en cas de levée d'option, une garantie de rachat du bien et une garantie de relogement afin de le couvrir contre les accidents de la vie

4. L'Accession Sociale Sécurisée en VEFA

Habitat de l'III s'engage à développer sur le territoire une offre de 25 logements annuel dans la mesure où elle dispose d'un foncier financièrement attractif permettant de développer une offre de logements abordables en fonction des ménages à revenus modestes.



Le Conseil Départemental du Bas-Rhin s'engage à mettre à disposition toute information permettant à Habitat de l'Ill de candidater pour des projets sur son territoire et remettre des offres susceptibles de développer des opérations d'Accession Sociale Sécurisée.

Modalités de mise en œuvre de la présente convention œuvre de la convention

9. Durée

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans à compter de la date de signature. Elle ne pourra en aucun cas être tacitement reconduite.

10. Suivi de la convention

Les parties conviennent de compléter la présente convention par des rendez-vous annuels permettant de déterminer les objectifs de production annuels du bailleur, ainsi que les engagements correspondant de la collectivité.

Les parties s'engagent également à participer aux instances d'échanges, visant à permettre une réalisation optimale des objectifs de politique Habitat, tout en tenant compte des problématiques des bailleurs, et le suivi quantitatif et qualitatif de cette politique.

L'organisme bailleur s'engage à définir et renseigner dans le SPLS (Suivi de Programmation Logement Social) en fin d'année la programmation prévisionnelle de logements de l'année N+1 (offre nouvelle et réhabilitation, en et hors opérations de rénovation urbaine), afin que la collectivité, en tant que délégataire des aides à la pierre puisse apprécier correctement le volume d'aides à convenir avec l'État).

Le bailleur associera la Collectivité à l'élaboration et au suivi de sa Convention d'Utilité Sociale.

11. Modifications

La présente convention pourra être modifiée par avenant pour prendre en compte les possibles évolutions réglementaires ou de dispositifs.

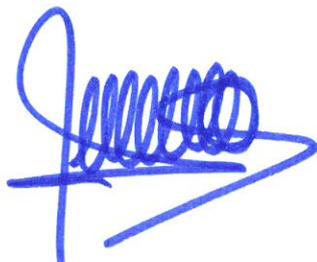
12. Élection de domicile

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, un exemplaire original pour chacune des parties, qui seront remis à chacune après signature.

Fait à Strasbourg, le

Le Directeur général d'Habitat de l'III

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large initial 'L' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Laurent KOHLER

Le Président
du Conseil Départemental du Bas-Rhin

Frédéric BIERRY