

Convention d'objectifs et de moyens pour la mise en œuvre de la politique Habitat du Département du Bas-Rhin 2021



Logo bailleur

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

XXXX, d'autre part, représenté par son Président/ Directeur général, domicilié **au XXX**, 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 la convention de délégation de compétence approuvée en Assemblée Plénière du 26 mars 2018 (délibération CD/2018/009) par le Département et conclue avec l'Etat, en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- ✓ 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 Départemental du **30 Novembre 2020** approuvant les termes de la présente convention :

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.

Présentation de XXXXX

Date de création :	Statut :			
Actionnaires principaux :				
Nombre de logements Territoire EMS :	Dont conventionnés : Dont adaptés PH/PA (1) : Dont foyers/structures : Dont EHPAD : Dont colocation :			
Nombre de logements Hors EMS :	Dont conventionnés : Dont adaptés PH/PA (2) : Dont foyers/structures : Dont EHPAD : Dont colocation :			
Répartition (ensemble)	PLAI :	PLUS :	PLS :	Autre :
Taux	Vacance : %	Rotation : %	Sous occupation %	
Age moyen du parc :	Nombre de logements à rénover :			
Nombre de logements concernés par une réhabilitation énergétique :				

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.

Engagements du bailleur

XXXXX 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. Production de logements locatifs sociaux

Sur la durée de la présente convention, soit 2021, le bailleur s'engage à la réalisation d'au moins **XX 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) :	2021 Hors EMS
Logements locatifs sociaux	
Taux de PLAI visé	
Taux de PLUS visé	
Taux de PLS visé	
PLAI adaptés	
PLAI « autonomie »	
PLUS « autonomie »	
Accession sociale (PSLA)	

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 séniors 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 séniors.

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

XXXXX 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, XXXXX s'engage à 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 XXXXX 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

XXXXX 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

XXXXX 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

XXXXX 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.

XXXXX s'engage également à :

- 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

XXXXX 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;
- 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 XXXXX 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.

8.3.1 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 7 000 € par logement PLAI neuf ou acquis-amélioré.

8.3.2 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, hors projets NPNRU, 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 ou dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU.

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.

8.3.3 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.

8.3.4 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).

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

9. Durée

La présente convention entre en vigueur à compter de la date de sa signature jusqu'au 31/12/2021. 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.

13 – Substitution des parties

En application de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, et plus particulièrement de son article 10, à compter du 1^{er} janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace succèdera aux Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin dans tous leurs droits et obligations. La présente convention continuera cependant à être exécutée dans les conditions prévues jusqu'à son échéance, sauf accord contraire des parties.

Fait à Strasbourg, le

Le Directeur général de XXX

Le Président
du Conseil Départemental du Bas-Rhin

XXXXXX

Frédéric BIERRY