

Convention de mise en œuvre de la Convention d'utilité sociale « accession »

Entre

Le **DEPARTEMENT DU BAS-RHIN** représenté par Monsieur Guy-Dominique KENNEL, Président du Conseil Général du Bas-Rhin,

Dit ci-après « **le Département** »

Et

La société dénommée **SOCIETE COOPERATIVE DE PROMOTION IMMOBILIERE DU BAS-RHIN (S.C.P.I.B.R.)**, société anonyme coopérative de production d'HLM, dont le siège social se situe 11, rue du Marais Vert – 67084 STRASBOURG Cedex, SIRET : B 568 191 00023 – APE 4110 A et immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de STRASBOURG,

Représentée par son Président, Monsieur Jean-Michel FETSCH, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « **la Coopérative** » ou « **la SCPI du Bas-Rhin** »

Vu

- la Convention d'Utilité Sociale « accession » entre l'Etat et la Société Coopérative de Promotion Immobilière du Bas-Rhin, signée le xxxxxxxx, avec effet au 1^{er} janvier 2012 (annexe 1)
- l'extrait des délibérations du Conseil d'Administration en séance du 15 décembre 2011 validant la convention de mise en œuvre de la CUS « accession » entre le Département du Bas-Rhin et la SCPIBR (annexe 2)
- la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 4 juin 2012 adoptant la présente convention (annexe 3)

Il a été préalablement exposé et convenu ce qui suit :

Exposé préliminaire

Le développement de l'accèsion sociale à la propriété constitue un élément important de la politique nationale du logement. Avec la disparition du dispositif Pass-Foncier en 2010, le seul dispositif d'accèsion sociale à la propriété consiste principalement en la location-accession PSLA (Prêt Social Location-Accession). Il a vocation à être développé dans un contexte de ralentissement du marché immobilier et de durcissement des conditions d'accèsion à la propriété pour certaines catégories de ménage.

Au niveau national, cet objectif de favoriser l'accèsion sociale à la propriété est renforcé par la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion ; l'article premier de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 rend obligatoire pour chaque organisme Hlm possédant du patrimoine locatif la conclusion d'une convention d'utilité sociale (CUS).

Dans le cadre du **Plan Départemental de l'Habitat**, l'enjeu de l'accèsion sociale a été réaffirmé fortement afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages bas-rhinois. En effet, l'accèsion à la propriété est difficile pour certaines catégories de ménages. De ce fait, il importe de mobiliser les acteurs et les moyens disponibles pour accroître la production de logements accessibles à ces ménages, particulièrement dans les territoires où la demande est forte. Un objectif de 550 accèsions sociales à la propriété a été défini annuellement dans le cadre du PDH.

C'est pourquoi, le Conseil Général, lors de sa réunion du 23 mars 2009, a souhaité renforcer les modalités de soutien à la location-accession PSLA. Cette orientation a été confirmée par le Conseil Général le 26 mars 2012. La territorialisation de la politique départementale de l'habitat va être amenée à prioriser certains territoires pour lesquels l'accèsion sociale à la propriété présente un impact fort en terme d'aménagement durable du territoire.

La Coopérative, quant à elle, a pour vocation de proposer un logement accessible aux ménages demandeurs de logements, et entend s'engager de concert avec l'aide du Conseil Général du Bas-Rhin pour produire des logements en accèsion sociale à la propriété.

A cette fin, elle se doit de produire des logements qui se caractérisent par un niveau élevé de qualité technique, architecturale et urbaine, une bonne qualité de service et des coûts énergétiques maîtrisés.

Plus récemment, le cadre réglementaire s'appliquant aux organismes Hlm ayant pour seule activité l'accèsion à la propriété en secteur groupé comme en secteur diffus, s'est vu renforcer de façon significative :

- L'article 127 de la loi n°2011-525 du 17 mai 2011 de Simplification et d'Amélioration de la Qualité du Droit vient compléter le dispositif des Conventions d'Utilité Sociale et prévoit que ces organismes d'Hlm, n'étant pas concernés par la convention d'utilité sociale mise en place par la loi du 25 mars 2009, sont tenus de conclure une Convention d'Utilité Sociale « accèsion » avec le Préfet de Région.

- Le décret d'application du 28 septembre 2011 définit la CUS « accèsion » dans un cadre contractuel qui fixe, pour une période de 6 ans, les engagements de l'organisme Hlm sur ses grandes missions sociales en les assortissant d'indicateurs de performance. L'association des collectivités est une démarche facultative que l'Organisme choisit ou non d'engager.

La SCPI du Bas-Rhin, société anonyme coopérative de production d'habitations à loyer modéré, telle que définie à l'art. L.422-3-2 du CCH, est soumise à l'obligation d'élaborer une CUS « accèsion ».

Elle exerce, conformément à son objet social défini à l'art. 3 des statuts mis à jour en date du 27 juin 2008, deux métiers principaux : le métier de Lotisseur Aménageur foncier et le métier de Promoteur immobilier en accèsion à la propriété, rattaché à un Service d'Intérêt Général dans les conditions définies au 8ème alinéa de l'article L. 411-2 du CCH, et destiné à des personnes physiques dont les ressources sont plafonnées.

En application de cette loi, la Coopérative et l'Etat ont passé une Convention d'Utilité Sociale « accèsion » en date du, telle qu'annexée aux présentes.

L'engagement et la validation de la *convention de mise en œuvre* avec le Département du Bas-Rhin ont été pris par le Conseil d'Administration de la Coopérative en séance du 15 décembre 2011.

La commission permanente du Conseil Général a adopté la présente convention lors de sa réunion du 4 juin 2012.

Article 1 - Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de définir :

- Les conditions de mise en œuvre de la CUS « accession » que souhaite conduire la Coopérative sur le département
- Les engagements respectifs de chaque signataire de la convention dans cette mise en œuvre.

Article 2 - Durée de la Convention

La présente convention est signée pour une durée de 6 ans, à compter de l'exercice 2012. Elle pourra ensuite être renouvelée par période de 6 années.

Article 3 - La politique de développement de la coopérative d'Hlm

La SCPI du Bas-Rhin entend conforter et améliorer sur le Bas-Rhin l'accession sociale à la propriété notamment via le produit PSLA, devenu, depuis la disparition du Pass Foncier, le principal outil de soutien à l'accession sociale à la propriété.

Dans le cadre de la CUS « accession » qui définit le plan de développement de la Coopérative sur le Bas-Rhin pour une durée de 6 ans à compter de 2012, la présente convention bilatérale de « mise en œuvre » doit permettre à la Coopérative, en fonction de l'accessibilité au foncier à un prix compatible avec l'équilibre financier des opérations, d'une part, de maintenir son rythme de production annuelle hors CUS, d'autre part, en se positionnant également sur la Communauté Urbaine de Strasbourg, d'accélérer son rythme de production d'ici le terme de la convention, pour passer à 20/30 logements par an.

La Coopérative s'engage ainsi à contribuer à la réalisation des objectifs de production de l'offre de logements en accession sociale à la propriété conformément aux objectifs généraux de la politique départementale indiqués ci-après :

- Développement de l'accession à la propriété sur le territoire départemental et notamment dans les secteurs déterminés par le Plan Départemental de l'Habitat où les besoins en accession sont actuellement non ou insuffisamment couverts ;
- Application des prescriptions relatives au développement durable ;
- Accessibilité pour les personnes âgées et /ou handicapées ;
- Maîtrise des charges, notamment énergétiques.

Article 4 -Les engagements du Conseil Général

Dans le cadre de sa politique de développement de l'accession sociale à la propriété, le Département s'engage dans les six domaines suivants :

- Soutien financier au PSLA. Lorsque l'accédant fera valoir son droit d'option pour un immeuble construit en PSLA sur le territoire départemental hors CUS, il bénéficiera d'une subvention de 3 000 € pour un ménage de trois personnes ou moins, ou 4 000 € pour les ménages de plus de 4 personnes.

- La coopérative pourra bénéficier d'une garantie à 100% du prêt PSLA pour l'ensemble des opérations réalisées dans le Bas-Rhin.
- En cas d'impayé et sous réserve de l'accord de l'accédant en difficulté, un accompagnement social lié au logement financé par le fonds de solidarité pour le logement sera proposé à l'accédant en difficulté.
- Le Département apportera son concours à l'information du grand public sur les opérations PSLA réalisées par la coopérative notamment en inscrivant ces opérations sur le portail habitat du Département.
- Dans les opérations labélisées Quartier Plus 67, le Département incitera la collectivité maître d'ouvrage à développer des opérations en PSLA.
- Une subvention de 4 000 € sur le territoire départemental hors CUS ou de 2 300 € sur le territoire de la CUS peut être versée à la coopérative si le logement en PSLA bénéficie du label Habit'Access 67.

Par ailleurs, la coopérative bénéficie de la prospection et des études de faisabilité du GIE Viabitat 67.

Article 5 - Contrôle et évaluation de la Convention

Les parties s'engagent sur un suivi périodique biennuel de l'évolution des engagements de cette convention sur la base des indicateurs récapitulés ci-après et permettant de rendre compte de la réalisation des objectifs fixés.

Les parties conviennent d'une part que les indicateurs sont définis aux conditions connues à ce jour et d'autre part de prendre en compte, dans l'évaluation biennale du respect des engagements, les éléments de conjoncture (état des marchés immobiliers, accès aux crédits immobiliers pour les acquéreurs, situation économique et sociale des bassins d'emploi, évolution des politiques locales de l'habitat notamment, ou encore d'autres éléments extrinsèques à l'organisme).

Il est en particulier convenu que l'atteinte des objectifs fixés à l'article 7 est conditionnée :

- au maintien des dispositifs publics d'encouragement à l'accès à la propriété (PTZ+, TVA à taux réduit en Anru et en PSLA notamment),
- à la réévaluation annuelle des plafonds de revenus en vigueur,
- au maintien de l'exonération d'impôt sur les sociétés dont bénéficient les organismes d'Hlm au titre du service d'intérêt général qui leur est confié par la loi,
- à l'absence de prélèvement de l'Etat sur les organismes d'Hlm au titre de l'activité « accession »,
- à la maîtrise des coûts de construction, liée notamment aux normes techniques adoptées par l'Etat,
- au niveau des taux d'intérêts

Article 6 - Secret professionnel

La Coopérative d'Hlm s'engage à transmettre au Département les éléments chiffrés relatifs à chacun des indicateurs pour lesquels un engagement a été pris dans la présente convention.

Pour la mise en œuvre de cette convention, les signataires de la présente convention pourront avoir accès aux informations nominatives des ménages, et ils ne devront pas en faire un usage autre que celui correspondant à l'action objet des présentes.

Article 7 - Avenants de convention

Les parties signataires se réservent la possibilité d'établir tout avenant qui serait utile, soit pour mettre en conformité la présente convention en fonction de l'évolution des textes réglementaires, soit pour la compléter.

Article 8 - Cession de convention

La présente convention est conclue *intuitu personae* et ne pourra être cédée par aucune des parties, sauf accord préalable et écrit de tous les signataires aux présentes.

Fait à

Le

En cinq (5) exemplaires.

Monsieur Guy-Dominique KENNEL

Monsieur Jean-Michel FETSCH

**Président du CONSEIL GENERAL
DU BAS-RHIN**

**Président
de la SCPI du Bas-Rhin**

Annexe

CUS accession Etat / SCPIBR du xxxxxxxxxxxxxxxx