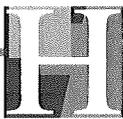




Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



OBERNAI 
Habitat

OBERNAI HABITAT

**Convention d'Utilité Sociale
2011 - 2016**

Avenant logements-foyers 2012

Entre les soussignés

La République Française

Représentée par le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat, représenté par le Préfet de la Région Alsace, M. Pierre Etienne BISCH, dûment habilité à l'effet des présentes,

Dit ci-après « L'État »

D'une part

La SEML OBERNAI HABITAT, Société Anonyme au capital de 250 000 euros, dont le siège social est sis 34 Rue du Maréchal Koenig, 67210 OBERNAI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saverne sous le numéro B 676 380 249,

Représentée par Catherine EDEL-LAURENT, agissant en qualité de Président du Conseil d'Administration, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Dite ci-après « La SOCIETE »

D'autre part

ET

Le Conseil Général du Bas-Rhin, délégataire des aides à la pierre sur le territoire hors Communauté Urbaine de Strasbourg

Représenté par son Président, M. Guy-Dominique KENNEL

Suite à la parution du décret n° 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitation à loyer modéré pour les logements foyers,

La SOCIETE étant soumise, avec moins de 50% de patrimoine relevant de la catégorie des logements-foyers, au premier alinéa de l'article R. 445-24 du Code de la Construction et de l'habitation,

IL EST CONVENU DE CE QUI SUIT

Article 1 : VISAS

Les VISAS de la Convention d'Utilité Sociale de la SOCIETE sont complétés par la mention suivante :

Vu le Décret n° 2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements-foyers

Article 2 : TITRE V – LES ENGAGEMENT DE LA SOCIETE ET LES MODALITES DE SUIVI DE LA CONVENTION

Le B du titre V de la Convention d'Utilité Sociale de la SOCIETE :

B. LE DISPOSITIF DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

est ainsi renommé :

C. LE DISPOSITIF DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Est inséré, au sein du titre V :

B. LES ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE EN MATIERE DE LOGEMENTS FOYERS

La SOCIETE est propriétaire et gestionnaire du programme Foyer Hohenbourg comprenant **31 logements-foyers conventionnés.**

Conformément au décret n°2012-12 du 4 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré pour les logements-foyers et aux dispositions de l'article R. 445-24 du Code de la Construction et de l'habitation, sont ci-après explicités les engagements prévus à l'article R. 445-26 du Code de la Construction et de l'Habitation. En l'absence de gestionnaire des logements-foyers distinct du propriétaire, les indicateurs de l'article R.445-27 du CCH ne sont pas renseignés.

ASPECTS DE LA POLITIQUE

Développement de l'offre

ENGAGEMENTS

Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle

ECHELLE

Indicateurs par département

⇒ **INDICATEURS ALF.I et ALF.II**

Indicateur ALF.I

Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégués, par an et en cumul sur les 6 ans

Dernière valeur connue :

2011 : 0

Valeur cible :

| | Année | | | | | |
|--------------|-------|------|------|------|------|-------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL |
| Valeur cible | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Méthode de fixation de la valeur cible :

Si la SOCIETE possède un foyer pour personnes âgées qui comporte 31 logements conventionnés et 38 logements non conventionnés, elle n'a pas pour projet de développer une offre nouvelle et souhaite consacrer ses efforts de développement aux projets de construction et de réhabilitation de logements sociaux « classiques ».

Indicateur ALF.II

Nombre de logements mis en service par an et en cumulé sur les six ans

Dernière valeur connue :

2009 : 0

Valeur cible :

| | Année | | | | | |
|--------------|-------|------|------|------|------|-------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL |
| Valeur cible | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Méthode de fixation de la valeur cible :

Si la SOCIETE possède un foyer pour personnes âgées qui comporte 31 logements conventionnés et 38 logements non conventionnés, elle n'a pas pour projet de développer une offre nouvelle et souhaite consacrer ses efforts de développement aux projets de construction et de réhabilitation de logements sociaux « classiques ».

ASPECTS DE LA POLITIQUE

Dynamique patrimoniale et développement durable

ENGAGEMENTS

Entretenir et améliorer le patrimoine existant

ECHELLE

Indicateurs par département

⇒ INDICATEURS CLF.I et CLF.II

Indicateur CLF.I

Montant en euros (hors taxes) par logement et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et d'addition ou de remplacement des composants à la charge du propriétaire)

Dernière valeur connue :

2011 : 2400

Valeur cible :

| | Année | | | | | |
|------------------|-------|------|------|------|------|-------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL |
| Montant/logement | 875 | 875 | 0 | 0 | 0 | 1750 |

Méthode de fixation de la valeur cible

Au vu de l'évolution de la valeur sur les 3 derniers exercices, du Plan Stratégique de Patrimoine et des capacités financières de la SOCIETE.

A noter qu'aucune grosse réhabilitation du programme n'est prévue sous l'égide de la présente convention. Une réhabilitation des espaces communs a été réalisée en 2010-2011 pour quelque 74 k€ et l'ensemble immobilier est régulièrement entretenu et en bon état. Un remplacement complet du système de chauffe (passage du fuel au gaz pour des questions environnementales et d'économies d'énergie pour les occupants) est prévu courant 2012/2013 pour un montant estimé à 54 k€.

Conditions de réussite/d'atteinte des objectifs :

Les engagements pris dans le cadre du présent indicateur ne pourront être tenus que si les conditions ci-après indiquées sont réunies :

- Mobilisation des financements, emprunts et subventions, de l'ensemble des partenaires (Etat, CDC, 1 %, collectivités locales),
- Capacité de la filière à répondre à la demande pour les réhabilitations,
- Stabilité suffisante des normes et réglementation,
- Absence de difficultés contextuelles amenant à réajuster selon les programmes immobiliers les budgets prévisionnels d'exploitation et d'investissement.

Indicateur CLF.II

Montant en euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvre le gros entretien) à la charge du propriétaire

Dernière valeur connue :

Valeurs des 3 derniers exercices rapportés au nombre de logements.

2009 : 1 047 €

2010 : 718 €

2011 : 426 €

Moyenne : 730 €

Valeur cible :

| | Année | | | | | |
|------------------|-------|------|------|------|------|-------|
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | TOTAL |
| Montant/logement | 450 | 450 | 450 | 450 | 450 | 2250 |

Méthode de fixation de la valeur cible

Au vu de l'évolution de la valeur sur les 3 derniers exercices, du Plan Stratégique de Patrimoine et des capacités financières de la SOCIETE. A noter que la SOCIETE a engagé un programme de réfection des salles de bains pour mise en place de douches encastrées en remplacement des baignoires (avec depuis fin 2010 le soutien du Conseil Général du Bas-Rhin dans le cadre d'une convention d'adaptation du parc à la perte d'autonomie et/ou au handicap) à chaque départ de locataire depuis les années 2000. La baisse des valeurs entre 2009 et 2011, ainsi que les valeurs cibles, sont liées à l'achèvement de ces travaux.

Conditions de réussite/d'atteinte des objectifs :

Les engagements pris dans le cadre du présent indicateur ne pourront être tenus que si les conditions ci-après indiquées sont réunies :

- Mobilisation des financements, emprunts et subventions, de l'ensemble des partenaires
- Capacité de la filière à répondre à la demande pour les réhabilitations,
- Absence de difficultés contextuelles amenant à réajuster selon les programmes immobiliers les budgets prévisionnels d'exploitation.

Indicateur CLF.III

Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du premier alinéa du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Le Foyer Hohenbourg n'est pas soumis aux dispositions du II de l'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, sa consommation étant inférieure à 230 kWh_{EP}/m²/an. La consommation étant estimée à 147 kWh_{EP}/m²/an, elle est par ailleurs déjà conforme à l'objectif de 150 kWh_{EP}/m²/an fixé par lesdites dispositions. La SOCIETE n'exclut pas une opération de réhabilitation thermique du programme, cependant celle-ci aura le cas échéant lieu après réhabilitation du parc de la société concerné par le Grenelle, soit après 2020.

ASPECTS DE LA POLITIQUE

Prévention des impayés du gestionnaire

ENGAGEMENTS

Prévenir, détecter et, le cas échéant, traiter les impayés du gestionnaire

ECHELLE

Indicateurs par segment

⇒ INDICATEURS GLF.I à GLF.IV

Indicateur GLF.I

Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage d'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face à ses obligations financières vis-à-vis du propriétaire

Indicateur sans objet : la SOCIETE est propriétaire et gestionnaire direct de ses logements-foyers et ne projette pas la construction ou l'acquisition de nouveaux logements-foyers.

Indicateur GLF.II

Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiements en fonction de l'échéance

Indicateur sans objet : la SOCIETE est propriétaire et gestionnaire direct de ses logements-foyers
En revanche, la SOCIETE s'emploie, comme elle le fait avec l'ensemble de ses locataires, à mettre en place des facilités de paiement et plans d'apurement dès les premiers signes d'impayés (voir ci-après GLF III).

Indicateur GLF.III

Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés à partir d'une échéance impayée : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement

Indicateur sans objet : la SOCIETE est propriétaire et gestionnaire direct de ses logements-foyers
En revanche, la SOCIETE s'emploie, comme elle le fait avec l'ensemble de ses locataires, à mettre en place des facilités de paiement et plans d'apurement dès les premiers signes.

Le processus opérationnel se décline le cas échéant successivement comme suit :

- Appel téléphonique,
- Convocation au siège de la société,
- Courrier et appels téléphoniques de relance,
- Courrier A/R,

et conduit à la mise en place de plans d'apurement à condition que ceux-ci soient acceptés.

Indicateur GLF.IV

Taux de recouvrement des sommes dues par le gestionnaire sur 12 mois glissants

Indicateur sans objet : la SOCIETE est propriétaire et gestionnaire direct de ses logements-foyers.

Article 3 : AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les autres dispositions de la convention signée le 10 juin 2011 demeurent inchangées.

Fait en 4 exemplaires, à _____, le _____

Pour la République Française,

Pour la SOCIETE,

Pour le Département,

M. Pierre-Etienne BISCH
Préfet de la Région Alsace

Mme Catherine EDEL-LAURENT
Président Directeur Général
OBERNAI HABITAT

M. Guy-Dominique KENNEL
Président du Conseil
Général du Bas-Rhin