



Convention de partenariat pour la mise en oeuvre du label Habit'Access 67

Relatif à l'opération : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Entre :

Le Promoteur XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

Représenté par XXXXXXXXXXXX

Et

Association Conseil Evaluation Exposition et Prévention (CEP CICAT)

2, rue Evariste Galois

67201 Eckbolsheim

Représentée par sa présidente, Dr Jeanine PINELLI

Et

Le Conseil Général du Bas-Rhin

Hôtel du département

Place du Quartier Blanc

67964 STRASBOURG CEDEX 9

Représenté par son Président, Monsieur Guy-Dominique KENNEL

Vu la Charte Départementale de l'Accessibilité adopté par le Conseil Général du Bas-Rhin le 25 Juin 2012

Vu la décision de la commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin en date du 3 septembre 2012 adoptant le modèle-type de convention de partenariat

Il est convenu ce qui suit :

Préambule

La population bas-rhinoise figure actuellement parmi les plus jeunes de France. Néanmoins, la part des séniors s'est accrue de manière constante ces trente dernières années (+30%). Si l'espérance de vie dans le département s'aligne sur celle du reste de la France et que les comportements migratoires observés sur la période 1990-2005 restent inchangés, la hausse de la population bas-rhinoise sera exclusivement le fait de l'accroissement de la population âgée de 60 ans ou plus. Celle-ci augmenterait de 45% d'ici 2020 selon l'INSEE et représenterait 25,9% de la population alsacienne : le Bas-Rhin compterait alors 298 000 séniors ou plus.

C'est la part des personnes âgées de 60 à 74 ans qui augmenterait dans de fortes proportions, allant jusqu'à doubler. La population des séniors de 75 à 84 ans évoluerait plus modérément.

Concernant les personnes en situation de handicap, leur recensement fait défaut en terme de précision tant la notion de handicap est relative et recouvre des situations diverses. Le nombre théorique de personnes en situation de handicap dans le Bas-Rhin serait compris entre 10 705 et 32 114 personnes au 1^{er} janvier 2005.

La **problématique de l'adaptation du logement à la perte d'autonomie** prend donc localement tout son sens pour les deux publics, à savoir l'adaptation intérieure du logement mais aussi de l'environnement de l'immeuble.

Force est de constater que la production de logements accessibles, adaptés et adaptables n'est pas équivalente sur le parc privé et sur le parc public, à titre locatif ou d'acquisition, malgré une demande qui est sensiblement similaire sur les deux marchés.

Considérant leurs intérêts communs à **promouvoir la production de logements accessibles et à valoriser cette initiative**, les cosignataires conviennent de mettre en place sur l'opération indiquée ci-dessus le label « **Habit'Access 67** ».

Article 1 : Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de préciser les modalités, le contenu et l'étendue du partenariat mis en œuvre entre le promoteur immobilier et le Conseil Général du Bas-Rhin, en matière de promotion et de production de logements accessibles, adaptés et adaptables dans le parc privé.

Les entités partenaires souhaitent ainsi développer un système de valorisation par le biais du label Habit'Access 67 et d'une subvention éventuelle pour les logements financés en PLS (prêt locatif social) ou en PSLA (prêt social de location-accession), en vue de favoriser la mise sur le marché de logements adaptés au vieillissement et/ou au handicap.

Article 2 : Attentes des signataires

1- Le promoteur immobilier

La fonction de promoteur-constructeur n'est pas nouvelle et l'histoire a conservé le souvenir de plusieurs opérations de promotion immobilière menées dans notre pays dès le 17^{ème} siècle.

L'activité principale des promoteurs a longtemps été la construction de logements. Aujourd'hui, l'activité est largement diversifiée. Outre la construction de logements, aidés

ou non par l'Etat, les promoteurs immobiliers réalisent entre autres des résidences avec services, des opérations d'aménagement et de lotissement, etc.

Afin de répondre aux attentes sociétales mais aussi de mieux valoriser son engagement en faveur le développement d'un parc de logements adaptés au vieillissement et au handicap dans le respect de la loi de février 2005, le promoteur souhaite doter son opération indiquée ci-dessus du label « Habit'Access 67 ».

2- Le Département du Bas-Rhin

Le Conseil Général du Bas-Rhin, chef de file pour ce qui concerne les politiques d'aide à la personne et notamment en faveur des personnes âgées et des personnes en situation d'handicap, a défini son action dans le cadre du **schéma départemental des personnes en situation de handicap 2010-2014** et du **schéma gérontologique départemental 2010-2014**.

En matière d'habitat, le Conseil Général se doit d'articuler ces plans dédiés avec le **plan départemental de l'habitat** (PDH) pour prendre en compte les besoins des personnes en perte d'autonomie et/ou en situation de handicap pour la problématique plus spécifique du logement.

Pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap, le logement se répartit entre le maintien à domicile et l'hébergement dans des établissements spécialisés. Le Conseil Général souhaite privilégier le maintien à domicile lorsque cela est possible, réfléchissant à des situations alternatives à l'établissement spécialisé dans les autres cas. Ces interventions sont déclinées autour de 5 axes :

1. Développer une offre nouvelle en logements autonomes adaptés au handicap et à la perte d'autonomie,
2. Amplifier le partenariat avec les bailleurs HLM pour réaliser des logements adaptés dans le parc HLM,
3. Mettre en place des outils d'accompagnement au parcours résidentiel des seniors,
4. Développer une filière économique concernant les technologies de l'information et de la communication (TIC) pour l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et/ou au handicap (innovation pour l'autonomie),
5. Adapter les logements au handicap et à la perte d'autonomie dans le parc privé existant.

Le label « Habit'Access » s'inscrit pour le Département dans les axes n°1, 3 et 4.

3- Le label Habit'Access 67

Le Département du Bas-Rhin a créé le label Habit'Access 67 à destination des promoteurs volontaires dans le cadre de la charte départementale de l'accessibilité adoptée par le Conseil Général le 25 juin 2012.

Ce label permet de bénéficier d'une marque de qualité du département, et de fait, garantir à l'acheteur un respect intelligent de la loi de 2005. Ainsi les acquéreurs ou futurs locataires auront l'assurance de vivre dans un logement confortable et en sécurité, conforme aux dispositions de la loi de février 2005.

Le Département labélise l'opération et non un logement ou l'activité d'un promoteur.

Pour ce faire, le conseil « Accessibilité et qualité d'usage » gratuit, jusqu'alors à destination des bailleurs sociaux, est désormais disponible pour les promoteurs privés.

Afin de pouvoir prétendre à ce label, le promoteur devra donc suivre cette formation réalisée par le CEP-CICAT.

Le label ne constitue pas une exigence supplémentaire par rapport aux obligations réglementaires sauf en ce qui concerne l'aménagement de la salle d'eau qui doit prévoir systématiquement une douche ou une douche et une baignoire, ou encore l'équipement en attente pour l'installation d'une douche encastrée sous la baignoire.

Par ailleurs, ce label procure à l'opération labellisée **une visibilité pour les particuliers intéressés et une reconnaissance professionnelle pour les promoteurs** concernant leurs compétences et leur implication sur la problématique de l'**accessibilité** et de la **conception universelle** de l'habitat.

De plus, une subvention pourra être accordée aux particuliers pour la mise en location en PLS (Prêt Locatif Social) de logements adaptés à hauteur de 4 000 € maximum sur le territoire hors communauté urbaine de Strasbourg (CUS) ou de 2 300 € sur le territoire de la CUS, sous condition expresse du référencement de ce logement dans le dispositif Handilogis 67. Sur le territoire de la CUS, l'octroi de la subvention est subordonné aux disponibilités financières dans le cadre de l'enveloppe du contrat de territoire de l'agglomération strasbourgeoise (CTAS). Ce montant sera versé directement au particulier propriétaire du logement.

Une subvention est également accordée aux particuliers dans le cadre du PSLA (Prêt social de location accession) en complément des subventions relatives au parcours résidentiel des ménages (3 000 ou 4 000 €). Cette subvention supplémentaire relative à l'accessibilité s'élève à 4 000 €. Ce montant sera versé directement au particulier au moment où il lève l'option du PSLA, sous réserve expresse du référencement de ce logement dans le dispositif Handilogis 67.

Enfin, conformément aux principes de la charte départementale de l'accessibilité, l'octroi du label concerne des opérations dont les prix sont raisonnables. En effet, la labélisation de l'opération ne doit en aucun cas être le prétexte d'une augmentation du prix de location ou de vente.

Article 3 : Les engagements réciproques des partenaires

Dans la mesure où le présent partenariat vise prioritairement à développer, au profit des promoteurs, une action tournée vers l'identification des acteurs de l'accessibilité et leur valorisation, chaque partenaire mettra en œuvre les actions les plus efficaces pour atteindre l'objectif ainsi visé et, en particulier, prend les engagements suivants.

Dans le cadre des missions qui lui incombent, le promoteur signataire s'oblige à :

- **Réaliser** son opération de logements conformément aux principes de la charte départementale de l'accessibilité
- **Communiquer** en direction du particulier, l'octroi d'une subvention pour les logements adaptés financés en PLS ou PSLA
- **Référencer** l'offre nouvelle de logements créés dans le cadre du dispositif HANDILOGIS 67 du Conseil Général du Bas-Rhin
- **Qualifier son opération** sur la base de la grille « label Habit'Access 67 » (voir annexe 2)

Dans le cadre de la charte départementale de l'accessibilité, le CEP-CICAT s'oblige à :

- **Etre un appui conseil** dans l'élaboration des programmes neufs
- **Etre un appui conseil** dans l'élaboration des programmes de réhabilitation de patrimoine existant

- **Assister et contrôler** le respect de la réglementation « accessibilité » concernant les projets neufs et réhabilités
- **Proposer une assistance** individualisée pour l'étude et la prise en compte des adaptations dans un logement
- **Suivre le projet dans le cadre de la feuille de route** (voir annexe 1)

Il s'agit de permettre à terme au promoteur d'avoir une autonomie d'intervention tout en ayant une veille assurée par le CEP-CICAT. Les ambitions de cette action sont de concourir à forger une « culture commune » et donner le réflexe « accessibilité pour tous ».

Le Conseil Général du Bas-Rhin s'engage à :

- **Attribuer** le label « Habit'Access 67 » après contrôle de l'opération par le CEP-CICAT.
- **Encourager** les particuliers à choisir un logement labellisé via le référencement des opérations labélisées tant dans le domaine locatif que dans le domaine de la vente.
- **Apporter** un soutien aux professionnels dans le cadre de la communication en direction du grand public.

Article 4 : Mise en œuvre de la convention

1. Clause d'exclusivité de l'attribution du label

Il est expressément décidé d'un commun accord entre les signataires que la présente convention est assortie d'une clause d'exclusivité quant au label Habit'Access 67. Ce dernier reste la propriété du Conseil Général du Bas-Rhin, son seul attributaire.

2. Clause de non exclusivité de labélisation des opérations immobilières

Il est expressément décidé d'un commun accord entre les signataires que la présente convention n'est assortie d'aucune clause d'exclusivité réciproque. L'obtention de ce label ne contraint en rien le professionnel par rapport à une autre labélisation dans le domaine de l'accessibilité ou dans un autre domaine (ex. énergétique).

Article 5 : Durée et renouvellement

La présente convention entre en vigueur à compter de la signature. Elle est conclue jusqu'à la fin du premier plan départemental de l'habitat, au 31 décembre 2014. A partir de cette période elle pourra être reconduite si le bilan des actions est positif.

Elle pourra être dénoncée par courrier recommandé en accusé de réception par chacune des parties, en respectant un préavis de six (6) mois :

- soit à sa date d'échéance
- soit en cours de période de validité, de manière anticipée (résiliation par anticipation) :
 - en cas de manquement grave de l'un ou de l'autre partenaire à ses engagements et obligations découlant de la présente convention et après échec d'une tentative de conciliation entre les parties ;
 - en cas de disparition de l'une des parties ;
 - en cas de condamnation pénale de l'une des parties ou de l'un de ses dirigeants.

Article 6 : Litiges

Les parties conviennent que tout différend, qui pourrait survenir au sujet de la validité, de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention, fera l'objet d'une tentative de résolution amiable avant d'engager toute action en justice.

Article 7 : Election de juridiction

Les parties conviennent de soumettre tout litige n'ayant pu être réglé à l'amiable à la juridiction dont relève le défendeur au procès.

Fait à Strasbourg en triple exemplaires originaux, le

Le Promoteur

La Présidente du CEP CICAT

Pour le Département
Le Président du Conseil Général

Dr Jeanine PINELLI