



Nouveau
de l'Est

GROUPE SNI

NOUVEAU LOGIS de l'EST

Date

Juin 2012

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Avenant n°1 logements Foyers



MOLSHEIM:
Foyer du Moulin
Extension de 23 logements
Restructuration en 64 logements
Livraison Juin 2006



DIEMERINGEN
Unites Alzheimer
Extension de 26 logements
Livraison 2011



DAMBACH LA VILLE :
Maison Relai : Route des vins
14 logements PLAI
Livraison sept 2007



SELESTAT
Foyer Rue des Sergents
6 logts PLAI
Livraison 2002

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

SOMMAIRE

A : Signataires

B : Rappel des collectivités associées à la CUS de Base

C : Exposé liminaire, le contexte réglementaire

D : Patrimoine concerné par l'avenant logements- foyers :

E : Calendrier de la démarche

F : Eléments de notre politique Stratégique en matière de développement de l'offre Logements Foyers :

G : Engagements et indicateurs

- 1/ Développement de l'offre (par département)
- 2/ Dynamique patrimoniale et développement durable (par département)
- 3/ Prévention des impayés du gestionnaire (par département)

H : Signatures

**Avenant n°1 CONVENTION D'UTILITE SOCIALE
Logements-Foyers**

A : Signataires :

Entre les soussignés :

NOUVEAU LOGIS DE LEST (NLE), Entreprise Sociale pour l'Habitat, dont le siège social est
situé 2 rue Adolphe SEYBOTH à STRASBOURG,

Représentée par Monsieur Jean-François CAMPION, agissant en qualité de Directeur
Général, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration du 20 décembre
2011

ci-après dénommée « l'organisme »,

d'une part,

Et :

L'Etat,

Représenté par Monsieur Pierre-Etienne BISCH, Préfet de Région ALSACE et
Préfet du Bas- Rhin

ci-après dénommé « l'Etat »,

d'autre part,

Et :

Le Département du BAS-RHIN,

Représenté par Monsieur Guy- Dominique KENNEL, Président du Conseil Général du Bas
Rhin

ci-après dénommé « De Département 67 »,

d'autre part

Il a été préalablement exposé et convenu ce qui suit :

B : Rappel des collectivités associées à la CUS générale du NOUVEAU LOGIS de l'EST

- Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé et exécutoire

EPCI	Date envoi dossier	Date(s) réunion(s)	Participants
CUS communauté Urbaine de Strasbourg	15/04/2010	18/05/2010	Monsieur KUTSCH

- Départements

DEPARTEMENT	Date envoi dossier	Date(s) réunion(s)	Participants
Conseil Général du Bas Rhin	15/04/2010	27/05/2010	Monsieur TROCME

Chacune des collectivités associées a fait l'objet d'une réunion d'association courant mois de mai 2010 avec réalisation d'un compte rendu de réunion.

C : Exposé liminaire contexte réglementaire

L'article premier de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 rend obligatoire la conclusion par chaque organisme HLM d'une convention d'Utilité Sociale avant le 3 décembre 2010. Cette convention constitue un cadre contractuel qui fixe, pour la période de 6 ans, les engagements de l'organisme sur les grandes missions et la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat en les assortissant d'indicateurs de performance. Cette convention est signée par le préfet de région du siège social au nom de l'Etat.

Les EPCI doté d'un PLH ainsi que les départements sont associés à l'élaboration de ces conventions pour les immeubles situés sur leurs territoires et, dans certains cas, peuvent être signataires des dites conventions.

Le décret du 3 décembre 2009 décline les indicateurs permettant de mesurer l'atteinte des objectifs fixés pour chaque axe de la politique de l'organisme : le développement de l'offre, le développement de l'offre d'insertion, d'hébergement et d'accueil temporaire, la dynamique patrimoniale et le développement durable, la mise en vente de logements aux occupants, les mutations, le droit au logement, la prévention des expulsions, la qualité du service rendu aux locataires et la performance de la gestion. Ce sont ainsi 26 indicateurs répartis en fonction de ces 9 axes qui sont déclinés dans la convention.

Le Décret 2012-12 du 4 janvier 2012 définit le contenu et les modalités d'élaboration de l'avenant à la CUS générale du Nouveau logis de l'Est concernant spécifiquement les Logements-Foyers tels que définis par les Articles L633-1 et R351-55 du Code de la construction et de l'habitation.

La date de renouvellement de l'avenant sera identique à celle de la CUS générale.

D: Patrimoine NOUVEAU LOGIS de L'EST concerné par l'avenant Logements-Foyers :

On entend par logements-Foyers, au sens du décret du 4 janvier 2012, les structures qui relèvent tant de l'article L 663-1 que de l'Article R.351-55 du CCH.
Sont concernés les résidences pour personnes âgées mais aussi les résidences sociales.
N'entre pas dans ce décompte les résidences étudiantes.

Segment CUS	Nom du Logement Foyer	Adresse	Gestionnaire	Année	Nombre de lits	Nombre de logements autonomes	Nombre d'équivalents-logements
Hors Cus dép 67	EHPAD Résidence personnes âgées Les Coquelicots	DIEMERINGEN 10 rue Paul Paray	ASAPA	1996	40		13
Hors Cus dép 67	EHPAD Résidence personnes âgées Les Coquelicots Extension	DIEMERINGEN 10 rue Paul Paray	ASAPA	2011	26		8
Hors Cus dép 67	Foyer d'héberge ment rue des Sergent Chambres	SELESTAT 3 rue des Sergents	ARSEA	1994	8		3
Hors Cus dép 67	Foyer d'héberge ment familial rue des Sergent Logements	SELESTAT 3 rue des Sergents	ARSEA	2002	6		6
Hors Cus dép 67	Maison Relai Route des Vins	DAMBACH la VILLE 9 riute des Vins	ARSEA	2007		14	14
Hors Cus dép 67	Foyer Le Moulin	MOLSHEIM Chemin de Dortisheim	CCAS de MOLSHEIM	1977/2006		64	64
Hors Cus dép 67	Foyer le MOULIN Extension	MOLSHEIM Chemin de Dortisheim	CCAS de MOLSHEIM	2006		23	23
Totaux					80	101	131

Pour mémoire : Logements-Etudiants non concernés par le présent avenant CUS Logements-Foyers Article R351-55 du CCH:

Segment CUS	Nom du Logement Foyer	Adresse	Gestionnaire	Année	Nombre de lits	Nombre de logements autonomes	Nombre d'équivalents-logements
CUS dép 67	Résidence Etudiante	ILLKIRCH 78 route du RHIN	CROUS	1993		200	200

Patrimoine de logements familiaux du Nouveau Logis de l'Est au 31/12/2011 : 3462
Patrimoine Logements-Foyers en équivalents logements : 131

Ratio Logements-Foyers /Logements Familiaux : 3,78%

Nouveau Logis de L'est possède donc moins de 50% de son parc en Logements-Foyers.

Extrait de la fiche thématique n°6 établie par la DHUP/LO/L04 et PCA-CUS De la Direction Générale de l'Aménagement

L'avenant à la CUS consiste en l'ajout des tableaux d'indicateurs, les signataires de l'avenant étant les mêmes que ceux ayant signé la CUS.

Afin de respecter le parallélisme des formes entre la CUS et son avenant, le conseil d'administration de l'organisme devra engager la procédure d'élaboration de l'avenant par délibération il devra également adopter le projet d'avenant et autoriser sa signature par délibération.

E : Calendrier de la démarche:

Le 27 mars 2012 :

Le CA du Nouveau Logis de l'Est délibère sur l'engagement de la procédure d'élaboration de l'avenant à la CUS Logements-Foyers.

Au 4 avril 2012

Envoi du projet d'avenant CUS Logements-Foyers à l'Etat pour intégration des remarques éventuelles sous délai de 1 mois :

Le 18 juin 2012 :

Le Conseil d'administration du Nouveau Logis de l'Est adopte la version définitive de l'avenant Logements Foyers à la CUS du NLE

Le 25 juin 2012 :

Transmission de l'avenant Logements-Foyers à la CUS validée au
- Préfet du département du Bas-Rhin et au Préfet de Région Alsace (ou à la DREAL)
pour signature de l'Etat
avec copie des 2 délibérations d'engagement et d'adoption de la version définitive de l'avenant Logements-Foyers

Le 6 juillet 2012 :

Signature de l'avenant Logements-Foyers à convention CUS par Monsieur le Préfet de Région.

Evaluation par l'Etat du respect des engagements du NLE tous les 2 ans ainsi qu'à son terme.

d

F : Eléments de notre politique Stratégique en matière de développement de l'offre Logements Foyers :

Nouveau Logis de l'Est et antérieurement à 1989 Nouveau Logis Alsacien et antérieurement, Nouveau Logis, se sont considérés comme étant des partenaires des collectivités locales en matière de développement de cette offre.

Nouveau Logis de l'Est par son statut de SA HLM avait accès à des financements pour la construction de « logements aidés » inaccessibles aux collectivités voulant développer leur offre en Logements – Foyers pour personnes Agées ou pour hébergement de personnes défavorisées.

Pour parfaire l'équilibre financier de telles opérations, généralement les collectivités mettaient à disposition du Nouveau logis de l'Est, le foncier, dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée sensiblement égale à la durée des emprunts consentis par l'Etat.

Des partenariats triparties se sont ainsi développés entre,

- un constructeur, propriétaire temporaire du bâti Nouveau Logis de l'Est,
- une collectivité territoriale mettant à disposition le Foncier et garantissant les emprunts,
- un gestionnaire des lieux également « garanti par le collectivité », généralement de type associatif reconnu localement ou communal social (CCAS).

La gestion de ces résidences et logements -Foyers :

Nouveau Logis de l'Est dans le cadre d'une convention de gestion délègue totalement la gestion opérationnelle des lieux ainsi que l'entretien courant dans le cadre d'une convention de gestion transparente signée avec le gestionnaire.

Cette convention prévoit le paiement mensuel par le gestionnaire au Nouveau Logis de l'Est :

- du remboursement des mensualités d'emprunt à l'euro-euro,
- Le paiement mensuel d'une provision pour gros entretien d'un montant variable fonction de la complexité du bâtiment, des travaux pris en comptes, et de son cout actualisé (0,6%, à 1,1%).
- du remboursement des impôts et taxes payées (Taxe Foncière, redevance OM),
- du remboursement des primes d'assurances bâti,
- de la perception de frais généraux de 0.1% du coût actualisé de la construction.

Si le gestionnaire le souhaite, nous passons des contrats d'entretien des installations techniques (principalement Chaufferie et Ascenseurs) où le P2 (part entretien est réglé directement par le Gestionnaire à l'exploitant et le P3 (part remplacement des grosses pièces) est payé par le Nouveau Logis de l'Est mais imputé sur la provision Gros entretien du foyer considéré.

D'une manière générale le Gestionnaire est assimilable a un locataire des lieux et a ce titre doit y effectuer les réparations locatives et le maintien en bon état de propreté entretien des lieux.

Si le gestionnaire souhaite apporter des modifications conséquentes des lieux deux possibilités s'offrent :

Il assure lui-même le financement de ces modifications ou aménagement, soit par Négociation avec le Nouveau Logis de l'Est un emprunt complémentaire est mis en place par le NLE pour financer ces travaux. Les mensualités de remboursement d'emprunts venant compléter celle de la construction initiale.

Toujours à l'écoute de la collectivité locale, si cette dernière souhaite acquérir en pleine propriété avant le terme du bail emphytéotique Nouveau Logis de l'Est ne s'y oppose pas et la vente se réalise en transparence et en appliquant la réglementation HLM en matière de vente.

Au 31/12/2011 : Acquisition par la mairie de LUNEVILLE de 2 Logements - Foyers gérés par son CCAS :

Segment CUS	Nom du Logement Foyer	Adresse	Gestionnaire	Année	Nombre de lits	Nombre de logements autonomes	Nombre d'équivalents-logements
Dep 54	Résidence personnes âgées Le Menil	LUNEVILLE	CCAS Luneville	1975	4	77	78
Dep 5454	Résidence personnes âgées St JACQUES	LUNEVILLE	CCAS Luneville	1985	4	67	68

G : Engagements et indicateurs

1/ Développement de l'offre (par département)

Engagement : Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins de la population et des territoires en développant le volume de production nouvelle.

- **Indicateur ALF.I** : Nombre de logement équivalents donnant lieu à des dossiers complets déposés dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires par an et en cumulé sur 6 ans.

Selon le principe exposé ci-dessus, Nouveau Logis de l'Est est à disposition des collectivités locales et n'a pas d'action proactive visant à développer son offre logements-Foyers.

Il répond aux études demandées par les collectivités au fur et à mesure qu'elles se présentent.

ALF. I – Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires, par an et en cumulé sur les six ans

Année	Dernière valeur connue 2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul
Dép 67	0	17	0	0	0	0	0	17
Dép 68	0	0	0	0	0	0	0	0
Dép 54	0	0	0	0	0	0	0	0
Dép 57	0	0	0	0	0	0	0	0
NLE	0	0	0	0	0	0	0	0
Société	0	17	0	0	0	0	0	17
Méthode de fixation		1 projet identifié à ce jour, d'autres se présenteront pendant la période 2011/2016.						

- **Indicateur ALF .II** : Nombre de logements équivalents mis en service par an et en cumulé sur 6 ans

ALF. II – Nombre de logements équivalents mis en service par an et en cumulé sur les six ans

Année	Dernière valeur connue 2009	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul
Dép 67	0	0	0	17	0	0	0	0
Dép 68	0	0	0	0	0	0	0	0
Dép 54	0	0	0	0	0	0	0	0
Dép 57	0	0	0	0	0	0	0	0
NLE	0	0	0	17	0	0	0	0
Méthode de fixation		1 programme en réhabilitation de bâtisse existante sur Strasbourg:						

Le projet identifié en 2011 ALF1 et mis en service : ALF II est la Maison Relais 1 rue des Forgerons à Strasbourg Gestionnaire : « SOS Femmes Solidarité ». Travaux de réhabilitation et d'aménagement en cours en 2012 et livraison 2013.

2/ Dynamique patrimoniale et développement durable (par département)

Engagement : Entretien et améliorer le patrimoine existant :

- **Indicateur CLF I : Montant en Euros hors taxe par logement équivalent et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et d'addition ou de Dynamique patrimoniale et développement durable ou de remplacement des composants à la charge du propriétaire**

Nos Logements-Foyers sont en bon état d'entretien et ne nécessitent pas de mobilisation des provisions « gros entretien », remplacement de composant, ni de réinvestissement important en matière de réhabilitation pendant la période 2011 2016.

- Résidences de personnes âgées de Diemeringen : Restructurée et médicalisée en 2002
- Extension à la résidence de Diemeringen : unité Alzheimer : Livraison 2011
- Foyer d'hébergement 8 chambres SELESTAT : bâtiment remis aux normes isolation en 1994, remplacement chaudière en 2010 et mise en sécurité 2004
- Foyer hébergement familial 6 logements SELESTAT : construction 2002 aux normes HPE
- Maison Relai de DAMBACH : Acquisition amélioration en 2007
- Foyer Le Moulin à Molsheim : restructuration complète entre 2007 et 2009 aux normes HPE
- Extension Foyer le Moulin à Molsheim : livraison 2006 normes HPE.

CLF. I – Montant en euros (Hors Taxe) par logement équivalent et par an en investissement (travaux de réhabilitation du parc et d'addition ou de remplacement des composants à la charge du propriétaire)							
Année	Dernière valeur connue	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Département							
Dép 67	0	0	0	0	0	0	0
Dép 68	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dép 54	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dép 57	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
NLE							
Méthode de fixation		Données issues du plan d'entretien du NLE					

- **Indicateur CLF II** : *Montant en Euros (hors taxes) par logement équivalent et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien) à la charge du propriétaire*

CLF. II – Montant en euros (Hors Taxe) par logement équivalent et par an en exploitation (dépenses de maintenance qui couvrent le gros entretien) à la charge du propriétaire							
Année	Dernière valeur connue	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Département							
Dép 67	0	0	0	0	0	0	0
Dép 68	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dép 54	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dép 57	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
NLE							
Méthode de fixation	Données issues du plan d'entretien du NLE.						

Pour la période 2011 2016 aucune dépense de Gros entretien provisionnable ne ressort dans le plan d'entretien du NLE sur ces opérations qui ont subies des travaux important de remise aux normes et de gros entretien antérieurement à l'année 2011.

Au titre de la provision pour gros entretien perçue dans la redevance mensuelle réglée par l'association gestionnaire des bâtiments Foyers, le propriétaire NLE a en charge les travaux de grosses réparations définis par les articles 606, 1719, 1720, 1721 du code Civil, Les associations gestionnaires des foyers prennent en charge les travaux de réparations locatives et menu entretien des bâtiments.

- **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 la programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

CLF. III – Pourcentage de logements équivalents rénovés au sens du 1er 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				
Echéance	Dernière valeur connue	Au 31/12/2012	Au 31/12/2014	Au 31/12/2016
Département				
Dép 67 : 115/équiv logts/131 équivalents logements.	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%
Dép 68	<i>Sans objet</i>	Sans objet	<i>Sans objet</i>	Sans objet
Dép 54 /	<i>Sans objet</i>	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Dép 57	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	Sans objet	Sans objet
NLE	87.8%	87.8%	87.8%	87.8%
Méthode de fixation	Proportion par rapport aux des Foyers logements du NLE en équivalents logements.			

Les 2 ensembles immobiliers non traités sur la période en réhabilitation énergétique sont :

- le foyer d'hébergement de Sélestat de 8 lits soit 3 équivalent logements
 - l'EHPAD les Coquelicots pour 40 lits soit 13 équivalents logements
- soit total 16 équivalents logements non traités sur 131 équivalents logements et donc par déduction : 115 logements traités sur 131 de total.

3/ Prévention des impayés du Gestionnaire :

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

- **Indicateur GLF I :** *Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face à ses obligations financières vis-à-vis du propriétaire.*

Indicateurs par département

GLF. I – Existence d'un processus formel de vérification, dès le montage de l'opération, de la capacité du gestionnaire à faire face au montant de la redevance versée au propriétaire (OUI/NON)				
Echéance Département	<i>Dernière valeur connue</i>	Au 31/12/2012	Au 31/12/2014	Au 31/12/2016
Dép 67	<i>OUI</i>	OUI	OUI	OUI
Dép 68	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Dép 54	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Dép 57	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
NLE	<i>OUI</i>	OUI	OUI	OUI

- **Indicateur GLF.II :** *Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement en fonction de l'échéance.*

Des états d'encaissement sortis 10 fois par mois et permettent de relancer les retards de paiement dans le mois même suivant le quittancement.
Tableaux de bords spécifique Foyers sortis mensuellement vers le 10 du mois suivant le quittancement d'échéance permettant de déceler l'impayé réel. Relation téléphonique avec les gestionnaires engagée aussitôt.

GLF. II – Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement de redevance en fonction de l'échéance (OUI/NON)				
Echéance Département	<i>Dernière valeur connue</i>	Au 31/12/2012	Au 31/12/2014	Au 31/12/2016
Dép 67	<i>OUI</i>	OUI	OUI	OUI
Dép 68	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Dép 54	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
Dép 57	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>	<i>Sans objet</i>
NLE	<i>OUI</i>	OUI	OUI	OUI

- **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.

Si le gestionnaire est défaillant au terme de 2 mois d'impayés consécutif d'échéance, une réunion tripartite est organisée avec la collectivité et le gestionnaire afin de trouver des solutions.

GLF. III – Existence d'un processus opérationnel de traitement des impayés de redevance à partir d'une échéance impayée : point téléphonique, courrier de relance simple, relance A/R, engagement de reprise de paiement, plan d'apurement (OUI/NON)				
Echéance	Dernière valeur connue	Au 31/12/2012	Au 31/12/2014	Au 31/12/2016
Département				
Dép 67	OUI	OUI	OUI	OUI
Dép 68	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Dép 54	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
Dép 57	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet
NLE	OUI	OUI	OUI	OUI

- **Indicateur GLF.IV** : Taux de recouvrement des sommes dues par le gestionnaire sur 12 mois glissant.

Ce dernier indicateur est basé sur une capacité financière maintenue constante des gestionnaires de résidences leur permettant d'assumer le respect des conventions de gestions passées avec le Nouveau Logis de l'Est.

GLF. IV – Taux de recouvrement des redevances sur 12 mois glissants							
Année	Dernière valeur connue à fin 04/2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Département							
Dép 67	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Dép 68	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dép 54	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Dép 57	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
NLE		100%	100%	100%	100%	100%	100%
Méthode de fixation							

H : Signatures

La présente Convention est établie en deux exemplaires originaux.

A Strasbourg le

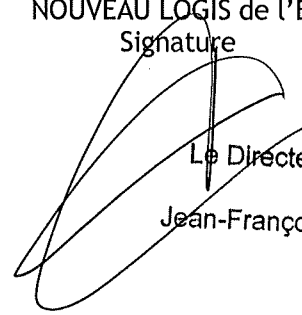
A Strasbourg le 20/06/12

Le Préfet de la région d'Alsace
Signature


Pierre-Etienne **BISCH**

Le Président du Conseil Général du Bas-Rhin

NOUVEAU LOGIS de l'EST
Signature


Le Directeur Général
Jean-François **CAMPION**