

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE - 2011 A 2016

AVENANT LOGEMENTS-FOYERS

ENTRE

La République Française
Représentée par le ministre chargé du logement, agissant au nom de l'Etat,
représenté par le Préfet de la Région Alsace, **Préfet du Bas-Rhin**, dûment habilité
à l'effet des présentes,

D'une part

ET

La **SOCIETE IMMOBILIERE DU BAS-RHIN « SIBAR »**, Société Anonyme au capital de
500 000 euros, dont le siège social est à STRASBOURG (67100), 4 rue Bartisch,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG sous le
numéro B 548 501 360,

Représentée par Monsieur Richard MISTLER, agissant en qualité de Directeur
Général, dûment habilité à l'effet des présentes, par délibération du Conseil
d'Administration du

D'autre part

VISAS

Vu les articles L.445-1 à L.445.7 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le décret 2009-1486 du 03 décembre 2009 relatif aux Conventions d'Utilité Sociale,

Vu le décret 2012-12 du 04 janvier 2012 relatif aux conventions d'utilité sociale des logements-foyers,

- articles R.445-24 à R.445-34 du CCH
- articles 3 et 4 non codifiés précisant les modalités d'élaboration et de signature pour la première génération des CUS « logements-foyers » et les compléments à apporter en matière de logements-foyers aux CUS déjà signées

Vu la Convention d'Utilité Sociale du 20 juin 2011

1. LES LOGEMENTS-FOYERS

La SIBAR est aujourd'hui propriétaire de trois structures répondant aux caractéristiques définies par les articles L.633-1 et R.351-55 du CCH.

Ces immeubles représentent en 2012 un total de 87 équivalents logements et sont gérés par différents organismes. La part « logements-foyers » représente 2.30 % du patrimoine détenu par la société.

La liste et les caractéristiques de ce patrimoine sont résumées dans le tableau ci-après :

	Foyers	LES CIGALES	REICHSHOFFEN	EHPAD DANUBE
	Adresse	116 rue de la Ganzau 67100 STRASBOURG	5 rue des Cigognes 67110 REICHSHOFFEN	11 rue de l'Elbe 67100 STRASBOURG
	Gestionnaire	ARAHM Association Régionale d'Aide aux Handicapés Moteurs	Association « Amitié Sonnenhof »	ABRAPA
	Type / Public	Handicapés moteur	Handicapés mentaux et moteurs	Personnes âgées dépendantes
	Conventionné	OUI	OUI	OUI
	Date de la construction	2006	Acquisition-amélioration en 2003	2011
	nombre de logements	32	13	84
	Typologie des logements	T1'	T1' – T2 – T3	T1'
	Nb de logements équivalents	32	13	42
	propriété terrain	Bail emphytéotique	SIBAR	Bail emphytéotique

Fait à Strasbourg en quatre exemplaires, le

Pour la République Française,
Pierre-Etienne BISCH
Préfet de la REGION Alsace
Préfet du Bas-Rhin

Pour la SOCIETE,
Richard MISTLER
Directeur Général
de la SIBAR

Pour le Conseil Général
Le Président

ANNEXE 1 :
INDICATEURS D’EVALUATION

Développement de l'offre

Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle								
Indicateur :	ALF 1	Nombre de logements équivalents donnant lieu à des dossiers de financement déposés complets dans les services de l'Etat ou auprès des délégataires						
Unité de mesure		Nombre d'équivalent-logements (R 302-14 du CCH)						
Echelle de mesure		Département = ensemble du patrimoine						
Périodicité		Annuelle et cumulé sur 6 ans						
Valeur de référence =>		sans objet		Valeur	0			
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul
	Logements-foyers	0	0	0	0			0
Méthode de fixation de la valeur-cible								
Commentaires :								
Aucun développement de cette offre spécifique n'est prévu à ce jour.								

Adapter l'offre de logements-foyers aux besoins des populations et des territoires en développant le volume de production nouvelle								
Indicateur :	ALF 2	Nombre de logements équivalents mis en service						
Unité de mesure		Nombre d'équivalent-logements (R 302-14 du CCH)						
Echelle de mesure		Département = ensemble du patrimoine						
Périodicité		Annuelle et cumulé sur 6 ans						
Valeur de référence =>		sans objet		Valeur	0			
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Cumul
	Logements-foyers	0	0	0	0			0
Méthode de fixation de la valeur-cible								
Commentaires :								
Aucun développement de cette offre spécifique n'est prévu à ce jour.								

Dynamique patrimoniale

Dynamique patrimoniale et développement durable : entretenir et améliorer le patrimoine existant								
Indicateur :	CLF 1		Budget consacré à l'investissement (réhabilitations et remplacements de composants)					
Unité de mesure			€ T.T.C. par logement équivalent et par an					
Echelle de mesure			Département					
Périodicité			annuelle					
Valeur de référence =>		non	Année		Valeur			
Valeur-cible de l'organisme	année	nb de logts équivalents	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ensemble	87	0	0	0	0	0	0
Méthode de fixation de la valeur-cible			sans objet					
Commentaires :								
Sans objet, le patrimoine étant récent.								

Dynamique patrimoniale et développement durable : entretenir et améliorer le patrimoine existant							
Indicateur :	CLF 2	Budget consacré à l'exploitation (entretien courant et gros entretien)					
Unité de mesure		€ H.T. par logement équivalent et par an					
Echelle de mesure		Département					
Périodicité		annuelle					
Valeur de référence =>		Année	2011	Valeur	1050		
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ensemble	1050	1070	1090	1115	1140	1160
Méthode de fixation de la valeur-cible	dépenses annuelles moyennes constatées entre 2005 et 2011 (7 ans) + actualisation annuelle de 2%						
Commentaires :							

Dynamique patrimoniale et développement durable : entretenir et améliorer le patrimoine existant							
Indicateur :	CLF 3	Logements rénovés au sens de l'article 5 de la loi n°2009-967 (logements énergivores > 230 ramenés à moins de 150 Kwh.ep/m ² /an)					
Unité de mesure		%					
Echelle de mesure		Département					
Périodicité		annuelle					
Valeur de référence =>		sans objet					
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ensemble	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Méthode de fixation de la valeur-cible							
Commentaires : Aucune rénovation n'est envisagée, les logements étant conformes.							
Sans objet.							

Prévention des impayés

Prévention des impayés du gestionnaire : prévenir							
Indicateur :	GLF 1	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					
Unité de mesure		oui/non					
Echelle de mesure		Département					
Périodicité		tous les 2 ans					
Valeur de référence =>		sans objet					
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ensemble						
Méthode de fixation de la valeur-cible							
Commentaires :							
Pas de démarche particulière du maître d'ouvrage sur ce point. Les comptes de l'exploitant sont examinés par les financeurs.							

Prévention des impayés du gestionnaire : détecter							
Indicateur :	GLF 2	Existence d'un processus formel de suivi des retards de paiement en fonction de l'échéance					
Unité de mesure		oui/non					
Echelle de mesure		Département					
Périodicité		tous les 2 ans					
Valeur de référence =>		sans objet					
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ensemble						
Méthode de fixation de la valeur-cible							
Commentaires :							
Pas d'existence de processus formel sur ce point.							

Prévention des impayés du gestionnaire : traiter							
Indicateur :	GLF 3	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					
Unité de mesure		oui/non					
Echelle de mesure		Département					
Périodicité		tous les 2 ans					
Valeur de référence =>		sans objet					
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Ensemble	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Méthode de fixation de la valeur-cible							
Commentaires :							
En cas d'impayés, une discussion « amiable » serait engagée avec le gestionnaire afin de trouver une solution de recouvrement.							

Prévention des impayés du gestionnaire : objectif de recouvrement							
Indicateur :	GLF 4	Taux de recouvrement des sommes dues par le gestionnaire sur 12 mois glissants					
Unité de mesure		%					
Echelle de mesure		Département = ensemble du patrimoine					
Périodicité		annuelle					
Valeur de référence =>		Année	2011	Valeur	100,00%		
Valeur-cible de l'organisme	année	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	valeur	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Méthode de fixation de la valeur-cible		reprise des tendances constatées					
Commentaires :							
Aucun incident de paiement n'ayant été enregistré avec les trois structures gestionnaires depuis la mise en service des immeubles, la valeur cible peut donc être estimée à 100%							