

CONVENTION D'OBJECTIFS ENTRE LE DEPARTEMENT
ET LA SIBAR POUR LA MISE EN ŒUVRE
DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT
2010 – 2013

ENTRE :

Le Département du Bas-Rhin représenté par Monsieur Guy-Dominique KENNEL, Président du Conseil Général du Bas-Rhin, ci-après dénommé le Département

d'une part,

Et

LA SIBAR représentée par Monsieur Jean-Michel FETSCH, son Président et désigné ci-après comme l'organisme

d'autre part,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et notamment l'article R331-15 ;

VU les délibérations du Conseil Général des 13 et 14 juin 2005 ainsi que des 7 et 8 novembre 2005 ;

VU la convention de délégation de compétence signée le 30 janvier 2006 entre le Conseil Général et l'État, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 22 mai 2006 relative aux contrats d'objectifs dans le cadre du plan de cohésion sociale ;

VU l'article 68 L. 302-10 de la loi engagement nationale pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006 instaurant la mise en place d'un Plan Départemental de l'Habitat (PDH) dans chaque département afin d'assurer la cohérence entre les politiques d'habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles menées dans le reste du département ;

VU la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (DALO) ;

VU la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 visant la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;

VU le Plan Départemental de l'Habitat définissant des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH) ; prenant en compte les besoins définis par le plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) et ceux résultant des sorties des

établissements d'hébergement ou services figurant au schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale défini à l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles ;

VU la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 6 juin 2011 adoptant le présent contrat.

Il est exposé ce qui suit :

Préambule

Malgré les efforts des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, il existe un décalage important entre l'offre et la demande de logement. Il importe donc de mobiliser l'ensemble des acteurs et des moyens disponibles pour accroître la production de logements et particulièrement de logements sociaux, sur des actions prioritaires telles que les zones tendues, les communes concernées par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et en déficit de logements sociaux, les secteurs désignés comme prioritaires par les différents SCoTs.

Pour l'année 2011, les objectifs de production en matière de logements locatifs sociaux fixés par l'État aux délégataires des aides à la pierre de la région Alsace et les crédits délégués afférents sont :

| | Plai | Plus | Pls | total | Dotation 2011 |
|--------------|------|-------|-----|-------|--------------------|
| CUS | 311 | 769 | 395 | 1475 | 3 849 784 € |
| CG Bas-Rhin | 128 | 318 | 278 | 724 | 1 381 595 € |
| MAA | 56 | 138 | 30 | 224 | 609 635 € |
| CG Haut-Rhin | 95 | 235 | 167 | 497 | 1 004 986 € |
| total | 590 | 1 460 | 870 | 2 920 | 6 846 000 € |

Pour sa part, le département du Bas-Rhin a décidé de porter ses efforts sur la production de **900 logements locatifs aidés** en 2011 et les années suivantes, en compatibilité avec les SCoTs, et avec le diagnostic effectué lors de l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat (PDH). Pour rappel, les objectifs du PDH sont :

1. Le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptées aux revenus des ménages ;
2. L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages en développement des produits nouveaux tel que les résidences sénior et les résidences junior ou des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ;
3. La production foncière pour des logements à coûts supportables, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
4. La réalisation d'un habitat durable, économe en foncier, respectueux du paysage, permettant la production de logements de qualité, à faible consommation énergétique et utilisant des matériaux renouvelables (création des Quartiers + 67) ;

Le PDH a ainsi défini à l'échelle départementale des orientations quantitatives suivantes :

- production de 6 800 logements par an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes :
 - dont 2 150 logements locatifs sociaux ;
 - dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages par an ;
 - dont la création de 21 résidences junior sur 6 ans ;
 - dont la création de 30 résidences senior sur 6 ans ;
- La réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé.
- L'adaptation de 10 % du parc de logements social à la perte d'autonomie et au handicap en 10 ans.

Lors de sa réunion des 13 et 14 juin 2005, le Conseil Général a retenu le principe d'une contractualisation avec les organismes HLM, en lien et en application des contrats de territoire avec les établissements de coopération intercommunale.

Il s'agit de conventions d'objectifs avec des organismes HLM qui souhaitent s'engager conjointement avec le Département sur les objectifs tant quantitatifs que qualitatifs de la politique départementale de l'habitat.

En contrepartie de ces efforts, le Département met en place des dispositifs facilitateurs pour les organismes HLM signataires comme une garantie globale formalisée dans le cadre d'une convention commune avec la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

Ceci exposé il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention

Le présent contrat définit le cadre d'intervention des signataires en vue de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat, dans le cadre de la délégation des aides à la pierre de l'État au Département du Bas-Rhin, en particulier pour l'augmentation de la production de logements locatifs sociaux.

Article 2 : Engagement de production de la SIBAR

L'organisme s'engage à contribuer à la réalisation des objectifs de production de l'offre de logements locatifs sociaux pour la durée du plan de cohésion sociale et conformément aux objectifs généraux de la politique départementale indiqués ci-après :

- développement du parc locatif social sur l'ensemble du territoire départemental, très majoritairement hors CUS ;
- mise en œuvre du droit au logement conformément aux orientations retenues dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées ;
- amélioration de la sécurité des locataires ;
- application des prescriptions relatives au développement durable ;
- accessibilité pour les personnes âgées et/ou handicapées ;
- adaptation ou adaptabilité des logements neufs aux personnes âgées et/ou handicapées ;
- maîtrise des charges locatives.

Article 2.1 engagements pour 2010, 2011, 2012 et 2013

LA SIBAR s'engage à la réalisation de **100 logements en 2010** puis d'au moins **140 logements locatifs sociaux par an en 2011, 2012 et 2013**, en construction neuve ou en acquisition-amélioration, dont 130 sur le territoire départemental hors CUS. Des réunions régulières entre l'organisme et les services du Département permettront de préciser ces objectifs annuellement.

Article 3 : Les engagements de la collectivité au titre de la délégation des aides à la pierre de l'État pour 2011

La collectivité s'engage, pour 2011, dans la limite des dotations budgétaires déléguées par l'État, à mettre à disposition de l'organisme une enveloppe de subventions PLUS, PLUS CD et PLAÎ pour les opérations de production programmées par l'organisme.

L'instruction des demandes de subvention sera réalisée par les services du Conseil Général du Bas-Rhin. Les montants de subvention seront déterminés, opération par opération, conformément à la réglementation en vigueur, et dans la limite de l'enveloppe indiquée ci-dessus.

Les agréments de PLS seront attribués dans la limite du contingent fixé par l'État pour la collectivité délégataire.

L'engagement de financement est pris par la collectivité sous réserve de la délégation par l'État de l'enveloppe budgétaire nécessaire.

Article 4 : Contribution de la SIBAR à la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat

Parmi les nombreux volets de la politique du Conseil Général du Bas-Rhin dans le domaine de l'habitat, six font l'objet d'une déclinaison dans la présente convention.

Article 4.1 Le logement des personnes en situation d'handicap

La SIBAR accepte de participer au dispositif HANDILOGIS 67 mis en place par le Département pour l'accès au logement adapté au handicap. Le fonctionnement de cette bourse peut conduire à maintenir vacants certains logements (qui ne seront pas comptabilisés dans le taux de vacance).

Aussi, est-il convenu que le Département verse à l'organisme le loyer des dits logements en cas de vacance, pendant une période maximale de 3 mois.

Par ailleurs, l'organisme accepte de contribuer à la définition d'un cahier des charges techniques visant à faciliter le maintien à domicile des personnes âgées ou en perte d'autonomie.

Dans le cadre de la convention signée entre le Département et la SIBAR, l'organisme bénéficiera de l'expertise du CEP-CICAT tant en amont, pour définir la nature des travaux nécessaires, qu'en aval pour la vérification de leur conformité à leur achèvement.

Article 4.2 L'aménagement du territoire

Le Département souhaite que le logement social se diffuse très largement sur son territoire. Il apparaît cependant à l'expérience que certaines opérations, d'acquisition-amélioration notamment, de très petite taille et dans des communes peu équipées, ne trouvent pas leur équilibre financier et/ou subissent un taux de vacance important – à la relocation en particulier – La SIBAR s'engage néanmoins à réaliser de telles opérations dans la mesure où le Département s'engage, pour sa part, au cas par cas et après examen conjoint des projets, à abonder sa subvention pour améliorer l'équilibre financier.

Cet engagement mutuel fera l'objet d'un examen approfondi entre services, notamment pour définir les critères qui permettront d'identifier les dites opérations.

Article 4.3 Le développement durable

La SIBAR et le Département conviennent de la nécessité de réduire la contribution du secteur résidentiel aux émissions de gaz à effet de serre, de développer dans ce secteur de la construction l'utilisation de matériaux ayant un faible impact sur l'environnement et de développer l'utilisation d'énergies propres et renouvelables.

L'organisme utilisera, autant que possible, les outils mis en place par le Département pour la production de logements économes en énergie, notamment la certification QUALITEL qui a fait l'objet d'une convention entre le Département et l'association CERQUAL afin d'en diminuer le coût.

Article 4.4 Développement d'une offre de logements en faveur des personnes âgées

Le Plan Départemental de l'Habitat a retenu une orientation forte de développement d'une offre d'un habitat autonome, adapté à la perte d'autonomie des personnes âgées. La SIBAR s'engage à participer à la création de « résidences sénior » visant à améliorer le parcours résidentiel des séniors.

A ce titre, l'organisme examinera les propositions de mise en place, dans ses programmes neufs, des outils des nouvelles technologies de l'information et de la communication, permettant une meilleure qualité de vie des personnes âgées et éventuellement des outils de télémédecine.

Article 4.5 Le développement d'une offre de logements en faveur des jeunes actifs

Le Plan Départemental de l'Habitat a également retenu la nécessité de développer une offre d'habitat adaptée aux conditions de vie des jeunes adultes entrant sur le marché du travail (CDD, Intérim, apprentissage, stagiaires...) et qui éprouvent des difficultés particulières pour accéder au logement. La SIBAR s'engage à étudier toute possibilité de développer sur le territoire de délégation du Département des « résidences junior » dont la conception sera analysée avec les services du Département afin qu'elles soient adaptées aux besoins des jeunes travailleurs.

Article 4.6 La mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

La SIBAR participera à la mise en œuvre des dispositifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées selon les objectifs suivants :

- Accès au logement pour les jeunes majeurs selon un dispositif en cours de mise au point par lequel le Département assure une garantie spécifique : **accueil de 5 à 10 jeunes majeurs par an** ;
- La mise en place de baux glissants ou de location à des associations : **20 sur la durée de la convention**, sous réserve de mobiliser des opérateurs associatifs prêts à s'engager dans ce domaine ;
- Réalisation de PLAI dans le cadre de la MOUS départementale : **5 relogements sur la durée de la convention**, sous réserve que la SIBAR ait été sollicitée et mobilisée dans le cadre de la nouvelle MOUS lancée en juin 2011 ;
- La participation au dispositif PACK MUTATION, à hauteur de **5 mutations sur la durée de la convention, sous réserve d'une demande des locataires** ;
- Le respect des engagements souscrits dans le cadre de l'accord collectif départemental ;
- L'engagement d'examiner la faisabilité du rachat de logements insalubres identifiés dans le cadre du dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non décent ou du programme d'intérêt général d'amélioration de l'habitat Renov'Habitat 67.

Article 5 : Engagements du Conseil Général au titre de sa politique départementale de l'habitat

Article 5.1 : garantie à 100 % des prêts souscrits auprès de la caisse des dépôts et consignations

Le Département, apportera à La SIBAR une garantie globale à 100 % des prêts relatifs aux logements sociaux réalisés sur le territoire départemental, conformément à la délibération du Conseil Général des 7 et 8 novembre 2005 ;

Il s'agit d'une garantie à 100 % des prêts souscrits auprès de la CDC pour la construction et la réhabilitation de logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS, PALULOS, PAM et tout autre produit qui viendrait compléter ou remplacer ces prêts) dans le cadre de la LGFP.

Au cas où l'organisme ne peut s'acquitter de ses engagements pour l'année N, notamment en matière de production de logements sociaux, sans pouvoir justifier d'impondérables, la collectivité n'accordera pas sa garantie aux opérations de l'année N +1.

En cas de dépassement des objectifs pour l'année N+1, compensant le déficit de l'année N, cette garantie pourra être de nouveau accordée. Auquel cas le bonus pour dépassement d'objectifs ne sera pas appliqué.

Le Département apportera également son aide à l'organisme pour le développement de logements de qualité par le moyen des conventions qu'il a passées avec le CICAT-CEP du Bas-Rhin, CERQUAL, Électricité de Strasbourg et Électricité de France.

Article 5.2 : Convention globale de financement pluriannuel

La SIBAR et le Département souscrivent au principe de la reconduction d'une convention globale de financement pluriannuel avec la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 5.3 : financements sur budget propre du Département

Dans le cadre d'échanges techniques réguliers entre La SIBAR et le Département, il sera examiné la faisabilité financière et technique des opérations qui pourront faire l'objet des subventions de droit commun du département, mais également les subventions exceptionnelles définies par le Conseil Général lors de sa réunion des 13 et 14 juin 2005.

Article 6 : modalités de coordination entre LA SIBAR et le Département

Dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre de l'État, La SIBAR et le Département conviennent de préparer conjointement la programmation annuelle de l'organisme sur le territoire du Bas-Rhin, en lien avec le GIE Viabitat 67.

Afin de mieux articuler les opportunités de développement de l'organisme avec la politique départementale de l'habitat, le bailleur consultera, au cas par cas, la Direction de l'Habitat du Département sur l'opportunité de ses projets, tant en terme de localisation que de typologie et de financement.

La Direction de l'Habitat et le bailleur se rencontreront au moins une fois par mois pour faire le point sur sa programmation.

Un représentant des services du Département sera régulièrement invité, comme membre du jury, aux concours d'architecture pour les opérations présentant un caractère spécifique en termes de procédés constructifs ou de développement durable.

ARTICLE 7 : DUREE – RECONDUCTION

La présente convention d'objectifs est conclue pour une durée de quatre ans à compter du 1^{er} janvier 2010.

A l'échéance de la convention, celle-ci pourra être renouvelée par accord des parties suivant de nouvelles conditions à définir. En aucun cas, la présente convention ne pourra être tacitement reconduite.

Article 8 : Suivi des engagements

Les signataires conviennent de compléter la présente convention par un ou des avenants pour y intégrer les objectifs de production 2011 et 2012 de l'organisme ainsi que les engagements correspondant de la collectivité.

Article 9 : nombre d'exemplaires

Le présent contrat est établi en deux exemplaires originaux, dont :

- un exemplaire pour le Conseil Général du Bas-Rhin ;
- un exemplaire pour l'organisme.

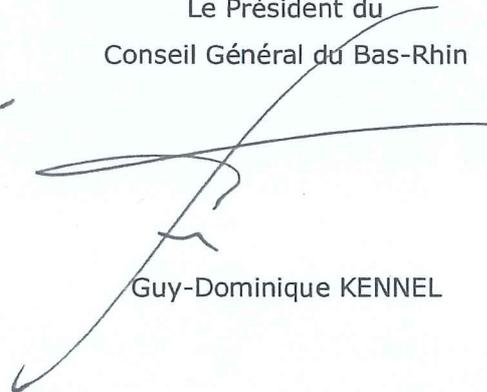
Fait à Strasbourg, le 17 JUIN 2011,

Le Président de la SIBAR



Jean-Michel FETSCH

Le Président du
Conseil Général du Bas-Rhin



Guy-Dominique KENNEL

ANNEXE N° 1 DU CONTRAT D'OBJECTIFS
DE L'ORGANISME

| Opérations agréées en 2011 | Nombre de logements | Type de financement | Subvention maximale |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |