



CONVENTION D'OBJECTIFS POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT ET LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES OU EN SITUATION DE HANDICAP

2014-2017

La présente convention est conclue entre :

Le **Département du Bas-Rhin**, représenté par le Président du Conseil Départemental, ci-après désigné le Département, d'une part

Et

DOMIAL, représenté par Monsieur Marc SCHAEFFER, Directeur Général, ci-après désigné le bénéficiaire, d'autre part.

- ✓ VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et notamment l'article R331-15 ;
- ✓ VU le Code général des Collectivités Territoriales ;
- ✓ 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 loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- ✓ 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 le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- ✓ VU la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 visant la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat ;
- ✓ VU les délibérations du Conseil Départemental des 13 et 14 juin 2005 ainsi que des 7 et 8 novembre 2005 ;
- ✓ VU les conventions de délégation de compétence signée le 30 janvier 2006 et le 1^{er} juin 2012 entre le Conseil Départemental 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 Départemental du 22 mai 2006 relative aux contrats d'objectifs dans le cadre du plan de cohésion sociale ;
- ✓ 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 Départemental du 29 juin 2015.

Il est exposé ce qui suit :

PREAMBULE :

La présente convention 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, pour la production de logements locatifs sociaux, le logement des jeunes et des personnes âgées, l'accueil des personnes en situation de handicap, l'accès au logement pour tous les publics en fonction de leurs spécificités.

1. LA MISE EN ŒUVRE DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

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.

Les objectifs du Département du Bas-Rhin sont de 900 logements aidés annuels, 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 « Quartier + 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 Départemental 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 quantitatifs et 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).

2. LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES EN PERTE D'AUTONOMIE ET/OU SITUATION DE HANDICAP

Un français sur cinq est âgé de 60 ans ou plus ; ce rapport atteindra un sur quatre dans vingt ans, et la part des personnes de plus de 75 ans augmentera dans la proportion d'environ 50%, ce qui rend d'autant plus nécessaire d'agir et d'anticiper pour réduire les risques d'entrée en dépendance des personnes âgées.

Selon les statistiques de l'Union Sociale pour l'Habitat, près de 35 000 logements sont aujourd'hui occupés par des ménages de plus de 60 ans, soit environ 24% du parc social national. Adapter le logement pour que les personnes âgées puissent y vivre le plus longtemps possible s'impose donc comme un enjeu majeur.

Toutefois, le vieillissement n'induit pas systématiquement une entrée en dépendance ou une perte d'autonomie : un logement dans un environnement physique et humain correctement conçu, peut constituer par lui-même un formidable outil d'accompagnement gérontologique. De même, la priorité donnée au maintien à domicile ne signifie pas que tout se joue à domicile. Le maintien à domicile gagnera simplement en efficacité s'il est articulé de façon cohérente avec l'organisation et la distribution de services collectifs.

Aussi, les signataires conviennent de :

- mettre en œuvre sur la période 2012–2015, un programme en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, locataires du parc locatif de DOMIAL,
- s'associer à une réflexion sur le développement des actions complémentaires en faveur de ce maintien (« Résidences Séniors », développement de services, de partenariats).

ARTICLE 1 : ENGAGEMENTS DE PRODUCTION DE DOMIAL

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

- ✓ développement du parc locatif social sur le territoire départemental ;
- ✓ 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 ;
- ✓ maîtrise des charges locatives.

Pour la période 2015-2017, DOMIAL s'engage à la réalisation d'au moins **30 logements sociaux par an en moyenne**, en construction neuve ou en acquisition-amélioration. Des réunions régulières entre l'organisme et les services du Département permettront de préciser ces objectifs annuellement.

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS POUR LE MAINTIEN A DOMICILE

Dans le cadre du plan départemental de l'Habitat, DOMIAL et le Conseil Départemental du Bas-Rhin conviennent qu'il faut adapter à la perte d'autonomie et/ou au handicap 10% du parc locatif.

DOMIAL s'engage à étudier l'adaptation de **10 %** de son parc locatif social actuel d'ici les 10 prochaines années dans le cadre des actions suivantes :

ARTICLE 2.1 : LA REHABILITATION DE LOGEMENTS A LA DEMANDE DES LOCATAIRES

Dans le cadre des travaux réalisés par DOMIAL à la demande de ses locataires en vue de leur maintien à domicile et l'adaptation de leur logement, DOMIAL réalisera les travaux et percevra à cet effet les subventions du Département prévues au titre des aides à la pierre.

A la demande d'un locataire souhaitant une adaptation de son logement, DOMIAL sollicitera le CEP-CICAT – organisme mandaté par le Conseil Départemental - pour évoquer le projet envisagé pour le locataire. Le cas échéant, le CEP-CICAT mandatera un ergothérapeute pour réaliser une visite du logement et établir des préconisations.

ARTICLE 2.2 : LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

DOMIAL se donne un objectif de **production de 10 % de logements sociaux** (PLUS-PLAI) dans l'offre nouvelle, adaptés à la perte d'autonomie et au handicap.

Pour la conception de ces logements, DOMIAL s'engage à solliciter l'association CEP-CICAT qui assure une mission financée par le Département au titre de l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la production de logements adaptés au handicap.

ARTICLE 2.3 : LE PARC EXISTANT DANS LE CADRE DES GROSSES REHABILITATION

DOMIAL se donne **un objectif de 10 % de logements adaptés au handicap dans le cadre de ses opérations** de grosse réhabilitation, sous réserve de faisabilité technique.

Il s'agit bien évidemment de travaux réalisés de façon volontaire par le bailleur **au delà de son obligation réglementaire** issue notamment de l'arrêté du 26 février 2007 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation, relatives à l'accessibilité pour les personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et des bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination.

ARTICLE 2.4 : DISPOSITIF HANDILOGIS 67

DOMIAL 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 DOMIAL le loyer des dits logements en cas de vacance, pendant une période maximale de 3 mois.

Les logements ayant fait l'objet d'une subvention départementale au titre de la présente convention seront proposés au dispositif HANDILOGIS 67 dans le cadre d'un dispositif de réservation pendant 10 ans minimum.

DOMIAL s'engage à communiquer l'état de son parc de logements adaptés au handicap, adaptable ou accessible et d'actualiser annuellement la base de données constituée à cet effet.

ARTICLE 3 : CONTRIBUTION DE DOMIAL AUX AUTRES VOLETS DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

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

ARTICLE 3.1 : L'AMENAGEMENT 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 – DOMIAL 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 lesdites opérations.

ARTICLE 3.2 : LE DEVELOPPEMENT DURABLE

DOMIAL 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 3.3 : LE DEVELOPPEMENT 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. DOMIAL s'engage à étudier toute possibilité de développer sur le territoire de délégation du Département des « résidences juniors » dont la conception sera analysée avec les services du département afin qu'elles soient adaptées aux besoins des jeunes travailleurs.

ARTICLE 3.4 : LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

DOMIAL 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 dans le cadre un dispositif mis 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 : **10 sur la durée de la convention** ;
- ✓ Réalisation de PLAI dans le cadre de la MOUS départementale : l'engagement d'examiner au cas par cas les demandes faites au titre de la MOUS départementale ;
- ✓ 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 (RDLS) ;
- ✓ 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 Rénov'Habitat 67.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL AU TITRE DE SA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT

ARTICLE 4.1 : GARANTIE A 100 % DES PRETS SOUSCRITS AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

Le Département, apportera à DOMIAL une garantie globale à 100 % des prêts relatifs aux logements sociaux réalisés sur le territoire départemental hors CUS, conformément à la délibération du Conseil Départemental 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, Ecoprêt et tout autre produit qui viendrait compléter ou remplacer ces prêts).

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.

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 4.2 : FINANCEMENTS SUR BUDGET PROPRE DU DEPARTEMENT

Dans le cadre d'échanges techniques réguliers entre DOMIAL 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.

ARTICLE 4.3 : ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT POUR LE MAINTIEN A DOMICILE

En contrepartie de l'effort du bailleur pour l'adaptation de son patrimoine, et sans préjuger d'autres subventions susceptibles d'être accordés par d'autres partenaires, le Conseil Départemental du Bas-Rhin accepte de participer au financement de ces travaux d'aménagements spécifiques à hauteur de :

- 75% plafonnés à 4 000 € dans le cadre d'opérations de rénovation / réhabilitation du parc existant en complément le cas échéant de la subvention de droit commun, sur la réhabilitation thermique par exemple. Sur le territoire départemental hors CUS, les aides à la pierre de l'Etat viennent compléter le plan de financement selon les règles de forfait applicables au moment du dépôt du dossier. Sur le territoire de la CUS, le montant de la subvention est de 2 300 €.
- 4 000 € pour chaque logement PLUS ou PLAI réalisé en complément le cas échéant des subventions de droit commun relatives à la construction (au titre de la politique volontariste de la collectivité et au titre des aides à la pierre de l'Etat), sur le territoire hors CUS, sinon à hauteur de 2 300 € sur le territoire de la CUS.

ARTICLE 5 : MODALITES DE COORDINATION ENTRE DOMIAL ET LE DEPARTEMENT

Dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre de l'Etat, DOMIAL et le Département conviennent de préparer conjointement la programmation annuelle de l'organisme sur le territoire du Bas-Rhin.

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 an 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 6 : DUREE ET RECONDUCTION DE LA CONVENTION

La présente convention d'objectifs est conclue du 1^{er} janvier 2012 et jusqu'au 31 décembre 2017.

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 7 : SUIVI DES ENGAGEMENTS RECIPROQUES

Les signataires conviennent de compléter la présente convention par un ou des avenants pour y intégrer les objectifs de production 2015, 2016 et 2017 de l'organisme ainsi que les engagements correspondant de la collectivité.

ARTICLE 8 : ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile au siège du Département.

ARTICLE 9

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux dont un exemplaire pour le Conseil Départemental du Bas-Rhin et un exemplaire pour l'organisme, qui seront remis à chaque partie après signature.

Fait à Strasbourg, le

Pour le bénéficiaire
Le Directeur Général de DOMIAL

Pour le Département
Le Président du Conseil Départemental

Marc SCHAEFFER

Frédéric BIERRY