



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

du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2017

La présente convention est conclue entre :

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

Et

L'office public de l'habitat OPUS 67, représenté par Jean-Louis HOERLE, son Président, ci-après désigné le bénéficiaire, d'autre part.

- ✓ VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 3211-1 ;
- ✓ VU le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et notamment les articles R331-15 et L. 312-2-1;
- ✓ 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 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 et le 1^{er} juin 2012 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 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 5 octobre 2015 adoptant la présente convention ;
- ✓ VU la délibération du Conseil d'Administration d'OPUS 67 du 12 octobre 2015 adoptant la présente convention.

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 besoins et 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.

Pour l'année 2015, les objectifs de production en matière de logements locatifs sociaux fixés par l'État au Département du Bas-Rhin dans le cadre de la délégation des aides à la pierre sont de 451 PLUS, 149 PLAI et 80 PLS. Les crédits délégués afférents sont de 1 116 066 € destinés au financement des PLUS/PLAI.

Les objectifs du Département du Bas-Rhin sont de **700 logements aidés annuels**, en compatibilité avec les objectifs définis par 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 :

- Le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptées aux revenus des ménages ;
- 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 ;
- La production foncière pour des logements à coûts supportables, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
- 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'accèsion 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 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).

Pour sa part, OPUS 67 a pour vocation de proposer un logement à loyer accessible aux ménages demandeurs de logement tout en préservant son équilibre financier et un objectif de mixité sociale. A cette fin, il se doit – dans la limite de ses capacités financières – de produire, d'adapter et de gérer des logements qui se caractérisent par un niveau élevé de qualité technique, architecturale et urbaine, des loyers modérés, une bonne qualité de service et des coûts énergétiques maîtrisés.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Objet de la convention

Cette convention définit le cadre d'intervention des signataires en vue de la mise en œuvre du Plan Départemental de l'Habitat, en particulier pour la production de logements locatifs sociaux ainsi que la mise en œuvre concertée de la politique départementale de l'habitat. Elle porte sur la période 2015-2017 et fait suite aux 3 précédentes conventions d'objectifs qui ont couvert 2005-2014.

ARTICLE 1 ENGAGEMENTS DE PRODUCTION D'OPUS 67

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, OPUS 67 s'engage à la réalisation d'au moins 110 logements sociaux par an en moyenne, sur le territoire du Bas-Rhin hors Eurométropole de Strasbourg, en construction neuve ou en acquisition-amélioration, nonobstant les opportunités qui pourraient se présenter sur le territoire de l'Eurométropole. Des réunions régulières entre l'organisme et les services du Département permettront de préciser ces objectifs annuellement.

ARTICLE 2 CONTRIBUTION D'OPUS 67 AUX AUTRES VOILETS 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 2.1 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 – OPUS 67 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.

A titre exceptionnel, le Département pourra prendre en charge les loyers des logements vacants depuis plus de trois mois, pendant une période maximale de 6 mois par année civile et par logement, sur justifications des démarches effectuées par l'organisme pour rechercher de nouveaux locataires. Dans ce cas, le Département exercera systématiquement son droit de réservation pour le logement de publics prioritaires sur lesdits logements vacants.

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

ARTICLE 2.2 LE DEVELOPPEMENT DURABLE

OPUS 67 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 2.3 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. OPUS 67 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 2.4 LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT ET L'HEBERGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

OPUS 67 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 12 jeunes majeurs par an** ;
- ✓ La mise en place de baux glissants ou de location à des associations : **20 sur la durée de la convention** ;
- ✓ Réalisation de PLAI dans le cadre de la MOUS départementale : **5 relogement sur la durée de la convention** ;
- ✓ La participation au dispositif PACK MUTATION, à hauteur de **5 à 7 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) ;
- ✓ La lutte contre la précarité énergétique : dans ce cadre OPUS 67 participera aux programmes lancés par le département pour sensibiliser les particuliers, notamment les locataires des immeubles neufs ou réhabilités, à une consommation réfléchie de l'énergie. OPUS 67 s'engage notamment à relayer auprès de ses locataires toutes les campagnes de communication du Département dans ce domaine. Parallèlement, le Département s'engage à accompagner la communication d'OPUS 67 dans ce domaine.

ARTICLE 2.5 LE PORTAIL HABITAT DU DEPARTEMENT

OPUS 67 contribuera à l'alimentation du portail habitat du Département destiné aux particuliers en indiquant notamment les logements libérés dans des groupes où le risque de vacance est élevé depuis un certain temps. OPUS 67 participera également aux actions du Département visant à diversifier le public sollicitant les bailleurs HLM pour l'accès à un logement.

ARTICLE 2.6 POINTS INFO'HABITAT 67 ET MAISONS DE L'HABITAT

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan départemental de l'Habitat, le Département développe des points habitat en liaison avec ses maisons du Conseil Départemental. Une synergie sera recherchée entre les agences, antennes et point habitat relais d'OPUS 67 et ces futurs Points Info'Habitat 67 et maisons de l'Habitat.

ARTICLE 3 LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES

Adapter le logement pour que les personnes âgées puissent y vivre le plus longtemps possible s'impose chaque jour davantage comme un enjeu fort de l'évolution de notre société.

Si l'on s'en tient effectivement aux statistiques fournies par 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 pour un total de plus d'un million de retraités ainsi recensés.

Au-delà de ce bilan chiffré, chacun sait que l'augmentation régulière de l'espérance de vie générera de fait un vieillissement constant de la population, appelée à s'accroître dans les années à venir.

Un français sur cinq est aujourd'hui 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.

Toutefois, le vieillissement n'induit pas systématiquement une entrée en dépendance ou une perte d'autonomie : un logement avec son environnement physique et humain, correctement conçu, peut dès lors être par lui-même un formidable outil d'accompagnement gérontologique.

La charte d'engagements signée conjointement par OPUS 67 et le Département en 2007 a permis de mettre en place de façon partenariale des modalités renouvelées de travail.

Dans le cadre du plan départemental de l'Habitat, OPUS 67 et le Conseil Départemental du Bas-Rhin se fixent l'objectif de porter la part de logements adaptés à la perte d'autonomie et/ou au handicap à 10% du patrimoine de logements.

Favorables à la prise en compte de ces principes généraux, le Conseil Départemental du Bas Rhin et OPUS 67 conviennent, par la présente convention, de :

- Poursuivre le développement du programme en faveur du maintien à domicile des personnes âgées, locataires du parc d'OPUS 67, dans la continuité de la charte d'engagements de 2007.
- s'associer à une réflexion sur le développement des actions complémentaires en faveur de ce maintien (développement de services, de partenariats, voire de structures de proximité) conjointement avec le NLE, la SIBAR, LSH, Procvivis Alsace et le GIE VIABITAT 67.

ARTICLE 3.1 ENGAGEMENTS D'OPUS 67 POUR LE MAINTIEN A DOMICILE DES PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES

Compte tenu du fort enjeu que représente le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie, OPUS 67 vise à porter à 10% la part de logements adaptés de son parc locatif social actuel d'ici les 10 prochaines années dans le cadre des actions suivantes :

- LA REHABILITATION DE LOGEMENTS A LA DEMANDE D'UN LOCATAIRE

Dans le cadre des travaux réalisés par OPUS 67 à la demande de ses locataires en vue de leur maintien à domicile et l'adaptation de leur logement, ou dans le cadre de l'instruction d'une demande en vue d'une attribution, OPUS 67 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, OPUS 67 sollicitera le CEP-CICAT pour évoquer le projet envisagé par le locataire et OPUS 67. Le cas échéant, le CEP-CICAT mandatera un ergothérapeute pour réaliser une visite du logement et établir des préconisations.

- LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE

OPUS 67 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, en plus de ses programmes spécifiques de type structure médico-sociale que l'OPUS 67 est amené à

réaliser (EHPAD, Foyers pour personnes handicapées, etc.) dans la continuité de la charte de 2007.

Pour la conception de ces logements, OPUS 67 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.

➤ LA REHABILITATION DU PARC EXISTANT DANS LE CADRE DES GROSSES REHABILITATIONS

OPUS 67 se donne un objectif de 5 à 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 3.2 ENGAGEMENTS DU DEPARTEMENT

En contrepartie de cet effort volontariste exceptionnel, et sans préjuger d'autres subventions complémentaires susceptibles d'être accordées par différents partenaires intéressés par la mise en œuvre de ce dispositif, 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 Eurométropole. Les aides à la pierre de l'État viennent compléter le plan de financement selon les règles de forfait applicables au moment du dépôt du dossier. L'aide départementale s'élève à 2 300 € sur le territoire de la CUS.
- 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'État) sur le territoire départemental hors Eurométropole. Ce montant s'élève à 2 300 € sur le territoire de la CUS.

ARTICLE 3.3 HANDILOGIS 67

L'OPUS 67 accepte de participer au dispositif HANDILOGIS 67 mis en place par le Département pour l'accès au logement adapté au handicap. Le fonctionnement de ce dispositif de mise en relation de l'offre et de la demande peut conduire à maintenir momentanément vacants certains logements (qui ne seront pas comptabilisés dans le taux de vacance).

Aussi, est-il convenu que le Département verse à OPUS 67 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 la durée du prêt de la Caisse des dépôts et Consignation et au minimum 10 ans.

L'OPUS 67 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 4 ENGAGEMENTS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL AU TITRE DE LA 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 OPUS 67 une garantie globale à 100 % des prêts relatifs aux logements sociaux réalisés sur le territoire départemental hors CUS, 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).

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

ARTICLE 4.2 FINANCEMENTS SUR BUDGET PROPRE DU DEPARTEMENT

Dans le cadre d'échanges techniques réguliers entre OPUS 67 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 Départemental lors de sa réunion des 13 et 14 juin 2005.

ARTICLE 5 MODALITES DE COORDINATION ENTRE OPUS 67 ET LE DEPARTEMENT

Dans le cadre de la mise en œuvre de la délégation des aides à la pierre de l'État, OPUS 67 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 échangera régulièrement avec les services du Département en charge de l'habitat sur les besoins des ménages (localisation des projets, typologie, financement...)

Les services du Département en charge 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 Participation au Conseil d'administration d'OPUS 67

OPUS 67 invitera les services du Département en charge de l'habitat aux réunions du conseil d'administration et de son bureau. OPUS 67 portera systématiquement à sa connaissance les ordres du jour et les comptes rendus de ces réunions.

ARTICLE 7 DUREE ET RECONDUCTION DE LA CONVENTION

La présente convention d'objectifs est conclue pour une durée de trois ans à compter de la date de signature.

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 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 9 ELECTION DU DOMICILE

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

ARTICLE 10 NOMBRE D'EXEMPLAIRES

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 5 octobre 2015

Pour OPUS 67
Le Président

Pour le Département
Le Président du Conseil Départemental

Jean-Louis HOERLE

Frédéric BIERRY