

## **ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION N° 2010-INSO-181 (15)**

### **CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE SNL PROLOG'UES ET LE CONSEIL GENERAL DE L'ESSONNE**

**Entre,**

**Le Département de l'Essonne**, sis boulevard de France, 91012 Evry cedex, représenté par le Président du Conseil général de l'Essonne, Monsieur Michel Berson ou un-e Vice-président-e ayant reçu délégation, agissant au nom et pour le compte du Département, en vertu de la délibération 2010-INSO-181 de la Commission permanente du 8 novembre 2010,

D'une part,

**Et,**

**SNL Prolog'ues**, dont le siège est situé 35 rue Duris à Paris 20<sup>ème</sup>, représenté par Monsieur Gilles Ruaud son délégué départemental,

D'autre part,

Il est convenu ce qui suit :

#### **PREAMBULE**

Le Conseil général de l'Essonne a actualisé sa politique de l'habitat définie dans la délibération du 26 mars 2007 afin de mieux répondre à la crise du logement. Les principaux objectifs visés par la délibération du 26 mars 2007 sont maintenus, notamment la mixité sociale, la solidarité territoriale, l'inscription des ménages dans un parcours résidentiel, la prise en compte des besoins spécifiques et la qualité de l'habitat. L'actualisation effectuée par la délibération du 23 novembre 2009 porte sur une réorientation de l'intervention du Conseil général en matière d'habitat et de logement prioritairement vers le logement social et notamment celui financé en PLA-I.

Dans le cadre de son soutien aux bailleurs sociaux pour la production de logements et la réhabilitation des patrimoines existants, le Conseil général souhaite conclure avec ces opérateurs des conventions de partenariat sur des objectifs partagés et des engagements respectifs qui feront l'objet d'un suivi et d'une évaluation en vue, le cas échéant, d'en réorienter les termes.

Au-delà des dispositions de la délibération du 23 novembre 2009, cette démarche partenariale permet d'établir les engagements pris par les parties signataires de la présente convention, notamment en matière de financement des opérations qui y sont recensées.

Aussi, dans ce contexte, le Conseil général de l'Essonne, désigné ci-après par « le Département », et SNL Prolog'ues, désigné ci-après par « le bailleur social », décident de signer une convention renforçant leur partenariat et assurant un développement s'inscrivant dans la durée.

## **PARTIE 1 : LES OBJECTIFS GENERAUX**

Cette convention s'appuie sur les termes exposés dans cette partie qui en constituent les objectifs généraux.

### **Article 1 - Les dispositions du Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées**

Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) de l'Essonne, pour la période 2010-2014 a été élaboré et piloté conjointement par l'Etat et le Conseil général. Il s'articule autour d'enjeux et d'objectifs qui sont :

#### **1.1 – LE RELOGEMENT DES PUBLICS PRIORITAIRES**

L'accord collectif départemental (ACD), signé avec les bailleurs sociaux, constitue le levier pour le relogement des ménages identifiés comme étant prioritaires, notamment ceux qui relèvent du droit au logement opposable (DALO). Il fixe un objectif global départemental et des objectifs quantifiés de relogements par bailleur. Par sa délibération du 23 novembre 2009 relative à la politique de l'habitat, le Conseil général a soumis l'éligibilité d'une opération (création de logements sociaux ou réhabilitation) aux aides départementales au respect des conditions suivantes :

- Les maîtres d'ouvrage doivent avoir réalisé au minimum 50 % des objectifs quantifiés de relogement qui leur ont été fixés dans le cadre de l'accord collectif départemental 2005/2009, tel que défini par le PDALPD. Cependant, pour prendre en compte les difficultés spécifiques des villes engagées dans des projets de renouvellement urbain, cette disposition ne s'applique pas aux opérations financées dans le cadre des conventions ANRU de catégories 1 et 2.
- Au terme de la période 2010 – 2014, les bailleurs devront avoir réalisé 100 % de la moyenne des objectifs annuels de réalisation au titre de l'accord collectif défini par le PDALPD.

#### **1.2 – LA CRÉATION D'UNE OFFRE DE LOGEMENTS TRÈS SOCIALE**

L'objectif départemental de production en logements PLAI est de 400 logements autonomes par an. Ils sont intégrés au sein de programmes mixtes de logements sociaux et leur proportion varie de 15 % à 30 % et celle-ci est modulée selon les caractéristiques territoriales des villes et des quartiers.

En rythme de construction, le PDALPD prévoit la production de 60 logements PLA-I « pur » (intégré à l'objectif de 400 logements PLAI-I / an) sous la forme d'opérations de petite taille insérées dans le tissu urbain et réalisées dans le cadre d'une collaboration entre bailleurs sociaux et opérateurs associatifs.

#### **1.3 – L'AMÉLIORATION DES STRUCTURES D'ACCUEIL OU DES CONDITIONS D'HABITAT POUR DES PUBLICS CIBLES**

Cette offre doit être complétée par la production de 300 logements en résidences sociales (financements PLA-I) et en foyers de jeunes travailleurs (FJT), de 210 places en pensions de familles et résidences accueil. Le développement de ces projets vise un accroissement de l'offre et une diversification de façon à favoriser les parcours résidentiels à l'échelle d'un même territoire, notamment celui des établissements publics de coopération intercommunale. Il s'agit également de répondre à des besoins spécifiques pour des ménages dont les problématiques ont été bien identifiées (grandes familles, mode de vie nécessitant des réponses adaptées).

Les publics cibles sont constitués des grands exclus, des femmes isolées avec enfants, des personnes victimes de violences conjugales, des jeunes en ruptures familiales ou en difficulté au regard du logement, des gens du voyage en recherche de solutions d'habitat adapté.

#### **1.4 – L'ACCOMPAGNEMENT DES PERSONNES ET DES FAMILLES LES PLUS FRAGILES**

Il s'agit d'actions visant à améliorer les dispositifs de prévention et d'accompagnement social des ménages les plus fragiles. Le bailleur social participe à toute forme d'action permettant d'apporter une réponse adaptée aux difficultés d'un ménage notamment en matière de prévention de l'expulsion (prévention et traitement de l'impayé locatif) et de réduction du nombre de demandes de concours de la force publique. Il a la ressource d'utiliser les outils de coordination préconisés par la charte départementale de l'accompagnement social lié au logement.

Au titre de l'accompagnement des ménages, le bailleur social s'associe aux démarches de lutte contre la précarité énergétique, en particulier sur les aspects relatifs à l'utilisation du logement par le locataire et des équipements qui s'y trouvent.

#### **Article 2 – La lutte contre les discriminations**

Il est rappelé qu'une discrimination est une différence de traitement moins favorable subie par une personne ou un groupe de personnes par rapport à une autre dans une situation comparable en raison d'un critère prohibé.

Il appartient au bailleur social de garantir la stricte application de la loi en matière de lutte contre les discriminations. Celui-ci veille au respect du principe d'égalité de traitement contenu dans la loi 2001-1066 du 16 novembre 2001 relative à la lutte contre les discriminations et plus particulièrement au respect de l'article 225-1 du Code pénal introduisant les 18 critères prohibés par la loi.

Plus particulièrement, en matière d'attribution de logement, le bailleur social s'engage à ne demander aux candidats locataires que les documents énumérés à l'article 22-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée par la loi 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.

Le bailleur social met en place une convention avec la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité (HALDE) ainsi que des modalités d'information à destination de ses employés intervenant dans le déroulement des procédures d'attribution. Il s'assure de la conformité des orientations définies pour l'attribution des logements par le conseil d'administration ou de surveillance, en veillant notamment à ce qu'elles ne donnent pas lieu à des politiques de peuplement induisant des pratiques discriminatoires (1).

#### **Article 3 – Les principes sous-tendant le développement du patrimoine dans le département**

Le développement de l'offre locative sociale est recherché principalement, dans une optique de mixité sociale, dans les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux de 20 % au sens de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (Loi SRU). A ce titre, 44 communes sont déficitaires en logements locatifs sociaux. Les opérations sont également réalisées en dehors des quartiers classés Zone urbaine sensible, sauf en cas de reconstitution de l'offre locative sociale sur site au titre des projets de rénovation urbaine.

(1) Cf. : Délibération 2009-133 du 16 mars 2009 de la HALDE

Par ailleurs, dans le département, 7 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont dotés d'un programme local de l'habitat intercommunal (PLH) approuvé et 6 autres ont entamé l'élaboration de ce document de programmation de leur politique locale de l'habitat. Les bailleurs sociaux articulent le développement de leurs opérations conformément aux objectifs et orientations figurant dans les PLH, notamment en matière d'hébergement d'urgence, de logements temporaire et pérenne. Ils veillent à proposer aux décideurs locaux des opérations d'habitat adapté aux publics ayant des besoins spécifiques (pensions de famille, résidences sociales, résidences accueil, foyers de jeunes travailleurs, logements foyers pour personnes âgées ou logements adaptés pour les personnes handicapées).

Enfin, le constat effectué à l'échelle de l'Île-de-France, applicable aussi pour l'Essonne, est celui de la surconsommation de l'espace depuis dix ans pour un accueil démographique modeste. Ce processus d'étalement urbain a conduit à une fragilisation des espaces naturels ou non urbanisés, à un mitage des espaces périurbains qui sont soumis à de fortes pressions foncières et à une urbanisation anarchique en « *doigts de gant* » au sud. Les bailleurs sociaux veillent à ne pas renforcer l'étalement urbain et à tendre, dans leur stratégie de développement patrimonial, vers des opérations cohérentes en matière de densité urbaine. Ces opérations sont menées en accompagnement des opérations de développement économique et à proximité des réseaux de transports collectifs.

#### **Article 4 – La recherche de la qualité des opérations nouvelles et des programmes existants**

Le Conseil général a adopté une politique de développement durable qui se traduit par trois démarches : l'Agenda 21 départemental, la Charte Construire et subventionner durable et Essonne 2020 définissant les orientations stratégiques pour un aménagement durable du territoire essonnien.

Le bailleur social s'associe au Conseil général pour mettre en œuvre les objectifs ainsi définis par le Conseil général

#### **4.1 – LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU BAILLEUR SOCIAL**

##### ***4.1.1 – Le bailleur social, partenaire de l'Agenda 21 départemental***

Le bailleur social est le partenaire du Conseil général et, à ce titre, il accepte de :

- signer le protocole d'engagements partagés pour un développement durable et solidaire en Essonne,
- proposer, chaque année, au moins une action labellisée « Agenda 21 départemental » portant sur l'un des trois volets :
  - ~ performance énergétique,
  - ~ concertation avec les habitants,
  - ~ lutte contre la précarité énergétique.

Le bailleur social justifie, en particulier pour les opérations se déroulant sur les sites ANRU, de l'application effective des clauses d'insertion sociale et/ou le recours à une entreprise d'insertion sur l'un des chantiers qu'il aura engagé au cours de la période de validité de la présente convention.

##### ***4.1.2 – La qualité environnementale du patrimoine***

Le bailleur social réalise des opérations (en neuf, en acquisition-amélioration ou en réhabilitation) assurant un confort optimal pour les occupants de son parc et ceux qui interviennent sur le parc, et à conduire une politique de réduction des charges liées au logement.

Le bailleur social transmet au Conseil général (service habitat)

- le bilan énergétique de l'ensemble de son patrimoine en Essonne (ou, au minimum, la partie du patrimoine sur laquelle ce bilan aura été réalisé) au 31 décembre 2009, en conformité avec les engagements pris dans le cadre de la mise en place de la convention d'utilité sociale
- ainsi que les certifications CERQUAL obtenues au 31 décembre 2009

Pour les opérations qu'il entend réaliser dans le cadre de la présente convention, le bailleur social respecte les exigences minimales en matière de santé, d'éco-construction et de performance énergétique visées par la délibération 2009-04-0053 du 23 novembre 2009 actualisant la politique départementale de l'habitat pour une solidarité territoriale et la mixité sociale.

Le bailleur social s'engage à :

- faire évoluer son parc le plus consommateur en énergie en vue de réduire les charges des locataires et de lutter contre la précarité. Il fournit toute information étayant la politique menée dans ce cadre.
- favoriser les rencontres avec les conseillers d'Essonne information énergie (EIE), espace situé dans la Maison départementale de l'habitat, pour argumenter des choix énergétiques et constructifs de l'opération visée pour toute opération supérieure à 20 logements.

#### **4.2 – LA PARTICIPATION À L'ANIMATION DE LA MAISON DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT**

La Maison départementale de l'habitat (MDH) est un centre de ressources départemental sur l'habitat et la ville durables. A ce titre, la MDH (service départemental et associations résidentes) apporte information et conseil aux maîtres d'ouvrage et organise de manière régulière des actions de sensibilisation et de formation. Le Département, par le biais de sa MDH, dispose de moyens de valorisation des opérations entreprises par les bailleurs sociaux et qui sont reconnues comme exemplaires, notamment sur les volets énergétique, éco-construction ou de concertation avec les habitants. Cette valorisation pourra prendre la forme d'expositions, de conférences, de visites...

Le bailleur social, pour sa part, interviendra à la MDH, pour certaines opérations qui auront été financées :

- ~ en donnant les éléments de communication permettant de valoriser l'opération subventionnée (visuels, plans, autres).
- ~ en présentant et/ou faisant visiter l'opération jugée exemplaire (phases chantier et livraison),
- ~ en mettant à la disposition de la MDH des visuels adéquats (plan masse, façades, etc.), la maquette de l'opération ou tout autre moyen permettant de la visualiser en trois dimensions (croquis, esquisse, perspectives, axonométrie, etc.), pour une durée comprise entre 3 et 12 mois,
- ~ en participant aux rencontres « Spécial Bailleurs » mises en place par la MDH.

La sélection de ces opérations sera effectuée en concertation entre la MDH et le bailleur social.

A la demande du bailleur social, des actions de sensibilisation et/ou de formation sur des sujets spécifiques et intéressant les maîtres d'ouvrages sont organisées par la MDH. Le Département met à la disposition du bailleur social les ressources et compétences de la MDH :

- hall d'exposition,
- salle de conférences,
- services de la MDH : Essonne info énergie, matériauthèque, avec ses trois pôles : énergie/énergies renouvelables ; éco-construction ; jardin écologique.

**PARTIE 2 : LE PATRIMOINE EXISTANT ET LE DÉVELOPPEMENT DE PROGRAMMES  
NOUVEAUX DANS LE DEPARTEMENT DE L'ESSONNE**

**Article 5 – La politique patrimoniale du bailleur social**

**5.1 – LA SITUATION PATRIMONIALE DU BAILLEUR SOCIAL AU 30-09-2010**

Le bailleur social transmet au Conseil général de l'Essonne les données relatives à son patrimoine en Essonne au 31 août 2010 (annexe 1, 2 et 3). Ces données portent sur :

- La localisation géographique : commune, adresse, quartier, situation en ZUS ou ANRU
- Les caractéristiques du patrimoine : distinction collectif / individuel, nombre d'étages, typologie, financement d'origine, année de construction
- Les données sociales : taux des ménages défavorisés (ressources inférieures à 60 % du plafond de ressources PLUS), logements jeunes, demandes de mutation en raison de l'inadéquation entre la taille du logement et les besoins de la famille, nombre de logements adaptés au handicap moteur ou sensoriel
- Les autres données : les logements du contingent du Conseil général
- L'attractivité du patrimoine essonnien et son état, au sens de la convention d'utilité sociale.

**5.2 – LA PROGRAMMATION DES OPÉRATIONS**

En application de la présente convention, le Conseil général s'engage à apporter son aide financière aux opérations figurant ci-dessous :

Commune	Nature de l'opération	Localisation	Nombre de logements	Dont Logements PLA-I	Dont Logement Jeunes (30 ans ou moins)	Subvention prévisionnelle
Bures-sur-Yvette	Amélioration	65 rue Charles de Gaulle	7	7	0	251 200 €
Epinay-sur-Orge	Acquisition-amélioration	80 rue des Petits Vaux	1	1	0	40 000 €
Linaz	Amélioration	69 avenue Division Leclerc	5	5	0	135 000 €
Massy	Acquisition-amélioration	22 bis, rue Gabriel Péri	6	6	0	230 561 €
Palaiseau	Acquisition-amélioration	15 avenue du Moulin de la Planche	7	7	0	336 957 €
Savigny-sur-Orge	Acquisition-amélioration	13 Grande Rue	6	6	0	285 980 €
Crosne	Maison relais	Avenue de la République	9	9	0	126 904 €

### **5.3 – LA QUALITÉ DU SERVICE RENDU AUX LOCATAIRES**

La qualité de service s'évalue à travers un état des lieux, des orientations stratégiques et un programme d'actions. La qualité du service rendu concerne, en particulier, la mise à disposition d'un logement de qualité, la mise en place de modalités de recueil et de traitement des réclamations, l'information sur les travaux et l'entretien effectués dans la résidence, l'efficacité des interventions orchestrées par le bailleur social. Une note globale explicitant la mise en œuvre des mesures prises sera transmise au Département en s'appuyant, au besoin, sur les objectifs et modalités prévus dans la convention d'utilité sociale.

Il incombe au bailleur social d'entretenir régulièrement son patrimoine. Le bailleur s'engage à viser un ratio minimum d'un gardien pour 100 logements en application du décret 2001-1361 du 28 décembre 2001 relatif aux obligations de gardiennage ou de surveillance de certains immeubles d'habitation (repris dans l'article 127-2 du Code de la construction et de l'habitation).

## **Article 6 – La politique sociale de l'organisme**

### **6.1 – LA RÉPONSE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DES ESSONNIENS**

Afin de prendre en compte l'ensemble des besoins de la population essonnienne, l'organisme s'engage à :

- respecter les règles définies par la délibération relative à la politique départementale de l'habitat du 23 novembre 2009, dans les opérations subventionnées par le Département.
- fournir un habitat adapté aux besoins spécifiques de certaines catégories de ménages. Il s'agit notamment des grands logements, de logements adaptés à toutes les formes de handicap et au vieillissement et, selon le besoin, de l'habitat adapté pour les gens du voyage.

### **6.2 – L'ACCUEIL DES PUBLICS LES PLUS DÉMUNIS**

Dans ses missions de gestion sociale à destination des ménages en difficulté, le bailleur social met en œuvre les mesures et moyens nécessaires pour l'accès et le maintien ainsi que l'accompagnement de cette catégorie de locataires.

En matière d'accueil des publics les plus démunis, le bailleur social s'engage à :

- se rapprocher du seuil de 100 % de son patrimoine pour l'occupation des logements par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % du plafond de référence PLUS ;

### **6.3 L'ACCOMPAGNEMENT DES PUBLICS EN DIFFICULTÉ :**

#### **PARTIE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Article 7 – La gestion des logements réservés au Département**

Le bailleur social s'engage à :

- proposer des logements dans la catégorie de loyer PLAI-I
- à adresser un courrier au Département (service habitat) précisant que les travaux sont achevés
- à y loger les publics prioritaires visés par le Département dans la délibération du 23 novembre 2009 relative à la politique départementale de l'habitat.

##### **Article 8- Rappel des obligations réglementaires**

Le bailleur social se conforme aux obligations réglementaires suivantes :

- adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au plan comptable général en vigueur,
- fournir pour chaque exercice, avant le 30/08/N+1 le bilan et les comptes du dernier exercice certifiés et le rapport d'activité annuel,
- porter à la connaissance du Département toute modification concernant les statuts, le président, la composition du conseil d'administration,
- faciliter le contrôle, par le Département ou par toute personne habilitée à cet effet, de l'emploi des fonds, notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables, ainsi qu'à toutes pièces justificatives,
- conserver l'ensemble des pièces justificatives de l'emploi des subventions pendant 10 ans à compter de l'expiration de la convention de financement établie pour chaque opération.

#### **PARTIE 4 : LES MODALITÉS D'EXÉCUTION DE LA CONVENTION**

##### **Article 9 – Date d'effet et durée**

La durée de la présente convention est d'un (1) an à compter de sa signature. En tout état de cause elle est réputée achevée au 31 octobre 2011.

##### **Article 10 – Modification**

Toute modification de la présente convention fait l'objet d'un avenant préalablement approuvé par la Commission permanente du Conseil général.

##### **Article 11- Suivi et évaluation**

Le bailleur produit un bilan des actions réalisées au plus tard le 30 novembre 2011. Une évaluation sera effectuée conjointement avec le Conseil général.



## **Article 12 – Résiliation**

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements réciproques inscrits dans la présente convention, les parties signataires en étudieront les motifs.

En tout état de cause, la résiliation est effective à l'issue d'un délai de préavis d'un mois commençant à courir à compter de la notification d'une lettre de mise en demeure expédiée en courrier recommandé avec avis de réception.

Fait en 5 exemplaires,

Fait à Evry, le

Pour le Président du Conseil général de  
l'Essonne et par délégation,  
Le Vice-président chargé du logement, de  
l'habitat et des politiques urbaines,

Pour SNL Prologues,  
Le délégué départemental

Gérald Hérault

Gilles Ruaud

## ANNEXES

### Patrimoine du bailleur en Essonne :

- Annexe 1 : tableau du parc du bailleur en Essonne : Commune, nom du programme, adresse, nombre de logements, typologie en pourcentage, financement en pourcentage, année de construction, taux de vacance, travaux de réhabilitation déjà réalisés, certification, niveau de performance, logements jeunes et logements réservés au CG,
- Annexe 2 : rédaction : atouts et handicaps du patrimoine du bailleur en Essonne

### La mise en œuvre des projets de renouvellement urbain

- Annexe 3 : Démolitions, reconstructions, réhabilitations prévues et réalisées

### Programmation

- Annexe 4 : Programmation 2010 concernant la production d'une offre nouvelle
- Annexe 5 : Programmation 2010 concernant la production de PLAI associatif
- Annexe 6 : Programmation 2010 concernant la réhabilitation
- Annexe 7 : Programmation 2010 concernant les places d'hébergement d'urgence et temporaire et les logements spécifiques

### Politique sociale de l'organisme :

- Annexe 8 : ménages éligibles au PDALPD (difficultés économiques et sociales), accompagnements de proximité (bénévoles) et lié au logement (travailleurs sociaux), gestion locative adaptée, vie sociale (contre l'isolement et pour l'intégration)
- PLAI (ou ANAH très sociales) "purs" : opérations de petite taille insérées dans le tissu urbain, pensions de famille et résidence accueil
- Concertation avec les habitants, certification CERQUAL, bilan énergétique

### Qualité de service :

- Annexe 9 : rédaction : comment fonctionne la prise en charge des réclamations ?