



Convention d'objectifs pour l'habitat

Entre Grand Chambéry et Habitat et Humanisme Savoie 2019-2020

Bureau du 26 septembre 2019

ENTRE :

Grand Chambéry, représenté par Xavier Dullin, Président, dûment habilité à cet effet en vertu de la décision n° -19 du Bureau du 26 septembre 2019,

d'une part,

Et

Habitat et Humanisme Savoie, représenté par Denis Callewaert, Président,

d'autre part,

PREAMBULE

Le Programme Local de l'Habitat 2014-2019 a pour ambition de développer une offre en logement qualitative pour répondre aux besoins du territoire qui recouvre les trois dimensions suivantes :

- Prendre en compte la solvabilité et les attentes des ménages, en particulier des jeunes ménages,
- Poursuivre le rééquilibrage de l'offre, en veillant à ce que chacune des communes contribue à la réponse en besoin en fonction de sa spécificité,
- Adapter le financement du logement pour garantir le meilleur effet levier des aides.

Le PLH s'est fixé pour objectif la production de 5 400 logements entre 2014 et 2019, soit 900 en moyenne par an, segmentés selon la répartition suivante :

- 1 500 logements locatifs sociaux,
- 800 logements en accession sociale et abordable, prioritairement pour les primo-accédants,
- 3100 logements dits « libres »

Répondre aux besoins en logements n'est pas seulement construire. Le parc public et privé existant doit être conforté et adapté afin de proposer des logements de qualité, performants au plan énergétique et adaptés aux évolutions de la demande des ménages.

Ces ambitions se traduisent par un engagement financier de Grand Chambéry dans le cadre fixé par la délibération n°205-17 C du 18 mai 2017 et pour les garanties d'emprunts, par la délibération n° 229-14 C du 18 décembre 2014.

Par ailleurs, il est précisé que Grand Chambéry est délégataire des aides à la pierre depuis 2009.

En outre, afin d'améliorer l'articulation et la cohérence de la politique habitat avec les différentes politiques publiques du territoire, l'Agglomération s'est engagée dans une démarche de Plan local d'Urbanisme Intercommunal intégrant un volet habitat et un volet déplacement. Les études ont été engagées dans l'objectif d'une approbation en fin d'année 2019.

Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de PLUi HD s'inscrivent dans la continuité du PLH 2014-2019. Suite à l'approbation du PLUi HD, des ajustements sur les modalités d'intervention pourront être apportées.

Habitat et Humanisme Savoie est une association née en 1998 pour répondre à l'exclusion et à l'isolement des personnes en difficulté. Elle est rattachée à la Fédération Habitat et Humanisme, qui agit en faveur du logement, de l'insertion et de recréation de liens sociaux depuis plus de 30 ans.

Ainsi l'Association, constituée de 52 bénévoles et d'une salariée à mi-temps :

- Recherche dans le parc privé des logements qui seront loués à des publics en difficulté d'insertion, selon deux types de contrats : le bail classique ou l'intermédiation locative.
- Accompagne les locataires qui y sont logés afin de soutenir leur insertion, dans la prise en main du logement ou encore la connaissance du quartier.

Les locataires d'Habitat et Humanisme Savoie disposent de faibles ressources (généralement inférieures au plafond PLAI) et acceptent l'accompagnement proposé par l'Association. Ils sont orientés par le SIAO, avec qui l'Association collabore étroitement. A ce jour, ce sont 72 familles qui sont logées en Savoie, et principalement sur les bassins de vie d'Aix-les-Bains et de Chambéry, dont 39 dans la communauté d'agglomération de Grand Chambéry.

Jusqu'à présent l'Association savoyarde a saisi des opportunités de logements dans le diffus, dont la majorité sont la propriété de la Foncière Habitat et Humanisme et une minorité sont loués en intermédiation locative. Aujourd'hui, l'Association se développe au travers d'un projet de maison intergénérationnelle de 33 logements située à Bassens, et poursuit son développement dans le diffus par l'intermédiation locative et en s'associant au programme « Logement d'Abord ».

Le partenariat entre la communauté d'agglomération et les organismes de logement social du territoire est développé depuis de nombreuses années en matière de production neuve et de renouvellement urbain et plus récemment en matière de gestion de la demande et des attributions.

Grand Chambéry a la volonté de renforcer ce partenariat par la définition d'objectifs pluri-annuels en faveur de la politique habitat sur le territoire.

La présente convention a pour objet de définir ces objectifs entre Grand Chambéry et Habitat et Humanisme Savoie pour les années 2019 à 2020 et de préciser le partenariat à développer pour leur atteinte.

1. OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LES SIGNATAIRES

1.1. Les perspectives et projets de développement d'Habitat et Humanisme Savoie

- Le projet de maison intergénérationnelle à Bassens

Depuis plusieurs années, Habitat et Humanisme développe, au niveau national, des maisons intergénérationnelles ayant pour objet de promouvoir la mixité sociale, notamment en termes de générations et de compositions des ménages. Ainsi, en Savoie, Habitat et Humanisme a cherché à proposer cette forme de logement innovante, permettant à des familles, des jeunes et des seniors d'habiter à proximité, en partageant des moments conviviaux autour des espaces partagés intérieurs et extérieurs qui y sont destinés.

Par ailleurs, la ville de Bassens étant en rattrapage au sens de la loi SRU, et ciblée par le Programme Local de l'Habitat de Grand Chambéry pour y développer des logements locatifs sociaux, la maison intergénérationnelle vient répondre en partie à ce déficit.

Enfin, la maison intergénérationnelle s'implante dans un nouveau quartier lui-même ciblé par le PLH comme « projet structurant » : l'entrée de ville de Bassens.

Inscrite dans un ensemble de 98 logements, la maison intergénérationnelle comprendra 33 logements, du T1 au T4, selon la composition qui suit. Destinés à des personnes ayant de très faibles ressources, la majorité des logements est financée en PLAI, quelques logements en PLUS et en PLS étant prévus pour assurer la mixité sociale dans le bâtiment.

Répartition des logements au sein de la maison intergénérationnelle :

Logement	Financement PLAI	Financement PLUS	Financement PLS	Total
T1	6			6
T2	2 + 6 adaptés seniors	1 adapté senior 1 PMR		10
T3	4 1 PMR	3 2 adaptés senior	2 adaptés senior	12
T4	5			5
Total	24	7	2	33

Au sein des logements PLAI, certains T1 pourront bénéficier du dispositif PLAI adapté.

De la même manière que pour les logements en diffus, les ménages logés par Habitat et Humanisme sont accompagnés tout au long de leur séjour dans le logement, par les bénévoles de l'Association. Dans cette configuration, la dynamique collective sera privilégiée, toutefois un accompagnement individuel sera proposé par l'Association aux ménages les plus fragiles.

L'accompagnement collectif s'articulera autour des espaces communs, intérieurs et extérieurs, animés par les bénévoles, mais surtout par un animateur salarié, présent dans l'immeuble au quotidien. Ces espaces communs sont le lieu de la rencontre, de la convivialité et du vivre ensemble. La cuisine et la salle commune pourront servir à des repas partagés et des ateliers divers, tant pour les familles, les enfants, que les personnes âgées. La buanderie commune a pour objet de dépanner les locataires n'étant pas équipés, le temps qu'ils puissent le faire s'ils le désirent et le peuvent. La terrasse et le jardin partagé sont un lieu d'activité commune pour les locataires, autour du travail de la terre.

Un important espace partagé extérieur constitue le lieu de la rencontre avec les propriétaires accédants voisins, lieu de mixité sociale à particulièrement travailler, tant par l'animateur de la maison que par les bénévoles et les habitants.

- Le développement du parc dans le diffus en intermédiation locative

Habitat et Humanisme Savoie poursuit son développement dans le diffus, historique, par le biais de l'intermédiation locative. Ainsi, l'Association souhaite fortement s'inscrire dans le plan quinquennal « Logement d'Abord », s'étant fixé un objectif de 10 nouveaux logements inscrits dans le dispositif d'ici fin 2020. Cette dizaine de logements est à répartir dans les divers bassins d'activité de l'Association : Aix les Bains, Albertville, Montmélián et évidemment Grand Chambéry.

Pour atteindre cet objectif, l'association s'appuie sur :

- La Savoisienne comme Agence Immobilière à Vocation Sociale pour la gestion locative (avec l'appui de deux bénévoles Habitat et Humanisme en charge de la gestion Locative Adaptée)
- Des « Propriétaires Solidaires » (dispositif propre à Habitat et Humanisme), confiant leur bien à Habitat et Humanisme (pour l'accompagnement des familles) et à La Savoisienne (pour la gestion locative).

Aujourd'hui des logements sont en cours de négociation avec des propriétaires solidaires sur la commune de Chambéry, l'Association visant également à se développer dans les communes voisines de Chambéry dans les quartiers correctement desservis en transports en communs. La qualité énergétique des logements loués ou acquis par l'Association doit permettre aux locataires de limiter ses charges, au besoin avec l'appui de l'accompagnant bénévole. Ainsi, les logements confiés à Habitat et Humanisme Savoie disposent a minima d'une DPE classe C.

Afin d'assurer convenablement sa mission d'insertion par le logement, le développement du parc immobilier de l'association doit s'adosser sur un développement des ressources bénévoles pour accompagner les ménages accueillis.

1.2. Les objectifs de Grand Chambéry

Le PLH fixe comme objectif la réalisation de 250 logements sociaux par an en moyenne dans un objectif de rééquilibrage de l'offre à l'échelle de l'agglomération.

La production neuve doit, tant par sa localisation que par ses caractéristiques (typologie, prix) permettre le renforcement de la solidarité intercommunale et améliorer l'attractivité résidentielle des secteurs les plus fragiles.

Elle doit permettre de répondre en priorité à l'enjeu de rattrapage dans les communes visées par la loi SRU et à la reconstitution de l'offre dans le cadre des opérations de renouvellement urbain.

Le développement des opérations en acquisition-amélioration contribuera à l'enjeu de rénovation, de réinvestissement du parc existant et de lutte contre la vacance. Elles devront être recherchées en priorité dans des secteurs où l'offre est peu présente.

La production de logements sociaux est également essentielle dans les projets structurants du PLH, qui permettront le développement d'une offre de logements répondant à des impératifs d'économie de la ressource foncière, de qualité urbaine et environnementale, et plus largement d'application des piliers du développement durable.

Une concertation régulière avec les communes est menée dans le cadre de la programmation de logements sociaux.

Au-delà du parc public, certaines solutions peuvent être trouvées dans le parc privé pour des ménages à faibles ressources, à travers des solutions de conventionnements de logements permettant de proposer des loyers adaptés pour des logements décents, avec une gestion adaptée. Aussi le PLH prévoit le soutien au développement de ce conventionnement afin d'offrir une réponse alternative aux ménages en difficultés pour leur permettre de se loger dans le parc privé.

Grand Chambéry a ainsi mis en œuvre l'opération mon PASS'RENOV qui vise la rénovation énergétique et la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat insalubre, indigne et dégradé, la production d'une offre locative privé à vocation sociale.

2. ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

2.1. Les engagements de Grand Chambéry

Pour accompagner ce niveau de production, Grand Chambéry s'engage à mobiliser les moyens suivants :

2.1.1. Subvention à la création de logements locatifs sociaux dans le neuf ou en acquisition-amélioration

Grand Chambéry s'engage à accompagner les opérations proposées par Habitat et Humanisme Savoie, selon les modalités définies par la délibération du 18/05/2017 et dans la limite des autorisations d'engagement, qui répondent aux priorités suivantes :

- Opérations situées sur les communes en rattrapage au sens de la loi SRU (Bassens, Barberaz, Challes-les-Eaux, La Motte-Servolex, Saint-Alban-Lesysse),
- Opérations intervenant en reconstitution de l'offre d'un programme de renouvellement urbain,

- Au cas par cas, opérations situées sur les autres communes soumises à la loi SRU,
- Opération d'habitat adapté pour promouvoir une sédentarisation et une intégration par le logement des familles de la communauté des gens du voyage.

2.1.2. Autres moyens d'accompagnement

De plus, Grand Chambéry s'engage à mobiliser les moyens suivants :

- Le dispositif de garantie des emprunts, soumis à analyse financière de l'organisme,
- Sur les projets structurants, la signature de conventions de projet avec les communes et la mise en place d'outils de financements avec l'opérateur le cas échéant, pour faciliter la réalisation des équipements publics relevant de sa compétence,
- Une action sur les règles d'urbanisme.

2.2. Les engagements de Habitat et Humanisme Savoie

Habitat et Humanisme s'engage à :

- Solliciter l'accord du Maire et l'avis de Grand Chambéry pour tout nouveau projet, y compris pour des opérations en diffus, dans l'optique d'assurer la cohérence avec le PLUi HD et en particulier en matière de mixité sociale et d'équilibre territorial, dans une logique de rééquilibrage de l'offre locative sociale.
- Garantir des loyers maîtrisés :
 - o Dans le cas de l'intermédiation locative, en fixant des loyers entre les plafonds « très social » et « social » selon les configurations,
 - o Dans le cas de logements neufs, de privilégier les logements financés en PLAI.
- Elaborer des projets, tant en intermédiation locative, en réhabilitation qu'en construction neuve, permettant une maîtrise des charges pour les locataires, notamment liées à l'énergie.
- Accompagner les ménages logés, en particulier dans la prise en main de leur logement, l'insertion dans le quartier, la maîtrise de leurs charges..., par des bénévoles formés, que l'accompagnement se situe sur un plan individuel ou collectif.

3. SUIVI ET EVALUATION DE LA PRESENTE CONVENTION D'OBJECTIFS

3.1. Suivi de la convention

La mise en œuvre des engagements fera l'objet d'un avenant en cours de réalisation si besoin et d'un bilan final.

La réalisation et le suivi de la programmation fera l'objet d'échanges réguliers entre la communauté d'agglomération et Habitat et Humanisme Savoie.

3.2. Clauses en cas de non-respect de la présente convention

Les engagements de Grand Chambéry de la présente convention d'objectifs sont soumis à la limite du budget déterminé dans la Programmation Pluri-Annuelle d'Investissement (PPI) 2017-2020 révisable chaque année et mis en œuvre selon les modalités et priorités définies par la délibération du 18 mai 2017.

3.3. Durée et résiliation

La convention est établie à compter de la date de sa signature et à échéance du 31 décembre 2020. Elle pourra faire l'objet d'avenants pour ajuster les objectifs, la programmation et éventuellement les modalités.

A Chambéry, le

Habitat et Humanisme Savoie

Le Président
Denis Callewaert

Grand Chambéry

La vice-présidente
Brigitte Bochaton