

**Convention de partenariat entre**  
**LE DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE**  
**et**  
**NÉOTOA**

**2022 - 2025**

**Entre les soussignés**

Le Département d'Ille-et-Vilaine, représenté par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Conseil Départemental, autorisé à signer la présente convention en vertu de la délibération de l'Assemblée départementale en date du 17 novembre 2022.

Désigné ci-après par "le Département" d'une part,

Néotoa, représenté par Monsieur Bruno CACCIA, agissant en sa qualité de Directeur Général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration du 29 juin 2009 avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2009, notifiée au Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer le 7 juillet 2009 et reçue par la Préfecture d'Ille-et-Vilaine le 8 juillet 2009,

Ayant tous pouvoirs en vertu de l'article R.421-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Désigné ci-après par "Néotoa" d'autre part,

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles suivants :

- Les articles L.3313-1 et L.2313-1 qui prévoient la publication au compte administratif du Conseil départemental des montants globaux de subventions directes et indirectes accordées annuellement aux organismes et L. 2313-1-1 qui prévoit la transmission par le Département au Préfet et au Trésor Public des comptes financiers certifiés des organismes ayant perçu plus de 75 000 € de subventions, ou représentant plus de 50% des produits et dépassant le seuil de 23 000 €.

- L.1611-4 premier alinéa qui prévoit que tout organisme qui a reçu une subvention (directe ou indirecte) peut être soumis au contrôle des délégués de la collectivité qui l'a accordée ;

- L.1611-4 deuxième alinéa qui prévoit la transmission des comptes financiers certifiés des organismes subventionnés aux collectivités territoriales ;

- L.1611-4 troisième alinéa qui prohibe le reversement de subventions en cascade d'un organisme à une autre, sauf si cela est expressément prévu dans la convention conclue entre la collectivité territoriale et l'association ;

- l'Annexe 1 du Code Général des Collectivités Territoriales portant liste des pièces justificatives des dépenses des collectivités, qui impose la conclusion d'une convention de partenariat avec toute association percevant plus de 23 000 € de subventions directes et indirectes par an.

**Vu** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment l'article L. 421-1 et suivants relatifs aux Offices Publics de l'Habitat.

**Vu** la délibération du conseil d'administration de Néotoa en date du 8 décembre 2022

## **Il est convenu ce qui suit :**

Préambule :

Chef de file des solidarités sociales et territoriales, le Département positionne la thématique de l'habitat au cœur des enjeux de la nouvelle mandature. 3 défis majeurs sont à relever :

- Contribuer au développement équilibré par l'habitat et répondre à la demande de logements dans un territoire attractif,
- Permettre le logement de toutes les breilliennes et tous les breilliens dans des conditions adaptées à chacun et particulièrement aux publics accompagnés par la collectivité,
- Accélérer et amplifier les transitions pour répondre aux enjeux du changement climatique, de la préservation des ressources naturelles et du vivant.

L'implication du Département en matière de logement trouve une déclinaison opérationnelle dans le PDH (Plan Départemental de l'Habitat), le PDALHPD (Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées), le SDAHGV (Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages) ou encore le Schéma de l'autonomie en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. De plus, le Département est délégataire des aides à la pierre depuis 2006 sur un territoire qui comprend actuellement l'ensemble du département excepté les territoires de Rennes Métropole, Saint-Malo Agglomération et Vitré Communauté qui disposent de leur propre délégation.

Néotoa est l'Office Public de l'Habitat (OPH) départemental d'Ille-et-Vilaine, gestionnaire de près de 23.000 logements principalement situés en Ille-et-Vilaine, et également sur une partie des Côtes d'Armor et du Morbihan. Bailleur immobilier innovant, sa vocation est de proposer des logements au prix le plus ajusté possible, afin de permettre au plus grand nombre d'accéder à un habitat de qualité. Néotoa se mobilise pour la satisfaction des locataires et des acquéreurs à travers 4 valeurs clés : proximité, bien-être, développement durable et innovation.

Le Département développe un fort lien avec ses partenaires de 1er rang pour la mise en œuvre de ses politiques. Néotoa et le Département ambitionnent, par la présente convention, de conjuguer leurs forces pour répondre aux besoins des publics accompagnés par les deux parties, pour être aux côtés des territoires dans leurs projets et pour contribuer à la mise en œuvre de la politique départementale d'aménagement du territoire et de transition écologique. Cette volonté est cohérente avec la vision Ille-et-Vilaine 2035, la démarche prospective et participative proposant un avenir souhaitable pour le département, le projet de mandature 2022-2028 et la stratégie de Néotoa.

## **Article 1. Objet de la convention**

La présente convention de partenariat entre le Département d'Ille-et-Vilaine et le bailleur Néotoa a pour objet de convenir de la coopération et de la coordination des actions entre les deux parties en :

- visant une complémentarité dans les interventions,
- fixant des objectifs quantitatifs et qualitatifs communs,
- définissant des engagements réciproques et des moyens pour atteindre ces objectifs.

Elle est le résultat d'un dialogue entre le Département et Néotoa, visant à définir des ambitions communes sur la durée de la convention, en prenant appui à la fois sur les objectifs stratégiques du Département et sur les grandes orientations que s'est donné Néotoa.

La convention s'entend sur le territoire départemental, sauf lorsque la notion de territoire de délégation des aides à la pierre est précisée, au sens de son périmètre de 2022 (ci-après dénommé : le territoire de délégation)

## **Article 2. Les objectifs partagés des deux parties pour les opérations antérieures à 2022**

Les bailleurs sociaux subissent depuis plusieurs années un contexte défavorable à la production d'une offre nouvelle de logements (ponctions budgétaires, crise sanitaire, hausse du coût de construction, etc.). L'importante hausse des coûts de construction de ces derniers mois induit des résultats d'appel d'offres avec des niveaux de prix élevés. Les écarts significatifs avec les bilans prévisionnels des opérations et dès lors, l'apparition de déficits non soutenables, peuvent obliger Néotoa à abandonner des opérations agréées. Dans un contexte de forte augmentation de la demande de logement, il est nécessaire d'éviter des abandons d'opérations afin de ne pas ralentir les livraisons de logement social.

Dans ce cadre, une subvention exceptionnelle est accordée par le Département à Néotoa pour participer à la prise en charge du déficit d'opérations dû à l'écart constaté entre les coûts prévisionnels indiqués au dossier d'agrément, et les coûts après appel d'offres dans la limite d'un plafond de 1 800 euros hors taxe par mètre carré de surface habitable. Cette subvention d'aide à l'équilibre sera calculée suivant les paramètres de financement retenus au moment du dépôt de chaque dossier. Cette disposition concerne 23 opérations (327 logements) agréées entre 2017 et 2021, identifiées par les 2 parties et figurant en annexe 1.

## **Article 3. Les objectifs partagés des deux parties pour la période 2023-2025**

Au regard des valeurs communes et priorités portées par le Département et Néotoa, les objectifs partagés dans la présente convention sont organisés autour de 3 grandes thématiques : l'aménagement du territoire, les solidarités humaines et les transitions.

L'ensemble des moyens financiers déployés par les deux parties pour la mise en œuvre de la convention sont précisés à l'article 4.

### **A - L'aménagement du territoire :**

Le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) 2020-2025 fixe des grandes orientations en matière d'aménagement du territoire, auxquelles la convention doit contribuer. Il s'agit de proposer une offre de logements diversifiée, une cohésion territoriale renforcée et la dynamisation des centres-villes et centres-bourgs. La répartition harmonieuse de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire d'Ille-et-Vilaine est un objectif partagé entre Néotoa et le Département.

Néotoa a une longue tradition de partenariat avec les EPCI et les communes. Elle s'est concrétisée ces dernières années par la signature de conventions de partenariats avec les territoires.

Celles-ci peuvent comprendre : la stratégie patrimoniale de Néotoa (développement/réhabilitation/vente), un appui pédagogique sur le montage et les équilibres d'une opération de logements sociaux, une expertise dans le cadre de l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat, un appui aux réflexions sur les équilibres de peuplement dans le cadre des attributions de logement, une proposition d'offres de services aux communes (exemple : gestion du parc communal) et autres sujets nécessitant une aide (gestion du fichier Imhoweb, analyse des besoins sociaux...).

#### **1. Le développement de l'offre de logements locatifs sociaux**

L'Ille-et-Vilaine accueille environ 10 000 nouveaux habitant.es par an. La construction de nouveaux logements est donc un enjeu majeur pour accompagner cette croissance démographique, tout comme celui de conforter le parc existant et son attractivité, tant en confort qu'en performance énergétique.

- La convention de délégation des aides à la pierre entre l'Etat et le Département prévoit la programmation de 550 nouveaux logements locatifs sociaux par an. Néotoa s'engage à contribuer à hauteur de 50 % à cet objectif ambitieux, soit la programmation de 275 logements ordinaires PLUS /PLAI (Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration) en moyenne sur la période des 3 ans de la convention sur le territoire de délégation. La conjoncture liée à la mise en œuvre de la loi Elan et à l'inflation des coûts de construction dégrade l'équilibre financier des opérations. Un soutien spécifique du Département vis-à-vis de Néotoa est convenu pour maintenir cet objectif de constructions neuves. Une étude conjointe a permis d'identifier un point d'équilibre.

- L'enjeu sur le parc existant se trouve dans la partie C sur les transitions.
- La programmation des opérations de Logements Locatifs Sociaux visera un maillage du territoire et contribuera à la structuration des polarités reconnues du département. Ce principe est conforme au scénario Ille-et-Vilaine 2035 et au Plan Départemental de l'Habitat. Les opérations réalisées sur ces polarités définies par le Département font, à ce titre, l'objet de financements plus favorables.
- La qualité architecturale des opérations et l'intégration des enjeux de renouvellement urbain constituent un objectif partagé. A ce titre, les architectes conseils du Département, à la disposition de Néotoa, pourront être associés le plus en amont possible.
- Les collaborations entre les équipes du Département et de Néotoa viseront à faciliter le dépôt et l'instruction des dossiers de financement.

## 2. Soutenir l'accession sociale au logement

L'accession sociale constitue également une étape dans le parcours résidentiel des breillien·nes. L'objectif que se fixe Néotoa, sur son territoire d'intervention est de 150 logements vendus par an, à des ménages aux revenus modestes. Si le Prêt Social Location Accession (PSLA) est un outil efficace, les deux parties conviennent de l'intérêt d'étudier l'opportunité de créer un Office Foncier Solidaire (OFS) pour mettre en œuvre le Bail Réel Solidaire (BRS). Par ailleurs, le conseil d'administration de Néotoa dans sa séance du 14 octobre 2022, a validé le dépôt du dossier en vue d'obtenir son agrément Office Foncier Solidaire.

Ce dispositif permet, sur le long terme :

- une maîtrise des prix ;
- l'accès à l'acquisition immobilière aux ménages modestes ;
- la pérennité de l'occupation par les propriétaires.

## 3. La stratégie patrimoniale de Néotoa au service du parcours résidentiel

La vente des logements locatifs sociaux est une composante de la stratégie patrimoniale de Néotoa afin de contribuer au financement de la construction neuve et de la réhabilitation. Le montant de 9M € de vente de logement par an est retenu, soit une centaine de logements par an. Cet outil devant prioritairement être mis au service du parcours résidentiel des breillien·nes.

Il fera l'objet d'un bilan spécifique présenté lors de la revue annuelle en présence des parties prenantes concernées.

#### 4. L'optimisation du patrimoine départemental

Le Département s'engage à porter à la connaissance de Néotoa le patrimoine départemental (bâtiments départementaux et fonciers) dont l'usage pourrait être intensifié, ou dont il n'a plus l'usage avant la mise en vente. L'objectif est de favoriser la programmation de Logements Locatifs Sociaux et/ou accession abordable et/ou de solutions d'hébergement de publics prioritaires du Département (personnes en perte d'autonomie, jeunes, Mineurs Non Accompagnés...).

Néotoa s'engage à faire part au Département de ses intentions au sujet de ces biens, dans un délai de 3 mois maximum.

#### 5. Coopérer pour une ingénierie publique au service du développement local

Le Département est le chef de file des solidarités territoriales. A cet effet, une offre d'ingénierie complète est proposée aux territoires (communes, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, gestionnaires d'établissements...) par les services du Département et plusieurs de ses partenaires de 1<sup>er</sup> rang. Néotoa est associé à la dynamique de structuration de cette offre en participant au réseau de l'ingénierie. La transversalité de l'accompagnement des porteurs de projet est centrale dans la méthodologie déployée et implique une forte coopération entre les services du Département et les partenaires.

Afin d'assurer la cohérence avec les enjeux d'aménagement et d'équilibre du territoire, les deux parties s'engagent à s'informer mutuellement des projets et réflexions émergeant sur les territoires.

### **B - Les solidarités humaines :**

Le Département est le chef de file des solidarités humaines et accompagne, tout au long de la vie, les personnes fragilisées par l'âge, le contexte économique, le handicap ou les difficultés familiales. Les ambitions et orientations politiques sont déclinées dans les schémas structurants départementaux (Schéma de l'autonomie en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, Schéma Enfance Famille, Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages...).

La stratégie de Néotoa axée sur la cohésion sociale s'articule avec les politiques prioritaires du Département, notamment en proposant :

- une offre de logements adaptés aux personnes âgées, aux personnes en situation de handicap avec des logements locatifs, de l'habitat inclusif, des béguinages et des résidences autonomie ;
- des résidences étudiantes ;
- des résidences intergénérationnelles ;
- des logements locatifs et résidences, pour un public vulnérable.

Les deux parties s'accordent également sur des principes définis sur le plan national tel que le « Logement d'abord ».

## 1. Le logement adapté aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap

40 % des ménages bretons auront 65 ans et plus en 2040. Une personne sur dix en France, déclare vivre avec un handicap (enquête Vie Quotidienne et Santé en 2007). Le futur schéma de l'autonomie en faveur des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, qui entrera en vigueur en 2023, comprendra un axe prioritaire sur l'inclusion dans la cité des personnes âgées et des personnes en situation de handicap. Il convient d'être vigilant au fait de tenir compte des particularités de chacun de ces publics dans la mise en œuvre de la convention.

- La mise en accessibilité et l'adaptation du parc existant de logements ordinaires doivent faire l'objet d'objectifs quantitatifs et qualitatifs ambitieux. Le Plan Stratégique Patrimonial sénior de Néotoa décline l'adaptation des logements prévue lors des réhabilitations, ainsi que les adaptations des logements réalisées sur demande des locataires. Une personne ressource est dédiée à cette prise en charge des demandes individuelles dans l'équipe de Néotoa.

Néotoa associera les services du Département à l'actualisation de son Plan Stratégique Patrimonial Sénior afin d'avoir une vision partagée de l'anticipation des besoins en matière d'autonomie et de la couverture du territoire.

Le Département peut être un relais pour orienter Néotoa vers les partenaires dédiés, selon les besoins exprimés par les publics et les types de handicap.

Le déploiement du Plan Stratégique Patrimonial Sénior fera l'objet d'échanges d'informations réguliers entre les services concernés.

En 2022, 2 175 habitations sont adaptées pour des personnes âgées et 332 sont adaptées aux personnes en situation de handicap, soit environ 10 % du parc de Néotoa. Dans le cadre de ce partenariat, Néotoa accentuera l'adaptation de son parc pour être en capacité d'accueillir les personnes en perte d'autonomie à l'horizon 2040.

- L'habitat inclusif est une alternative à l'habitat ordinaire et aux établissements. Il permet de diversifier l'offre et d'élargir la palette de choix des personnes âgées et des personnes en situation de handicap pour construire leur parcours résidentiel. Le Département développe depuis plusieurs années cette forme d'habitat adapté en fonction des besoins et souhaits des habitants. Compte tenu de l'enjeu de développement de l'habitat inclusif, le Département d'Ille-et-Vilaine a adopté l'AVP (Aide à la Vie Partagée) parmi les premiers Départements. L'Aide à la Vie Partagée s'adresse aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap qui vivent au sein d'un habitat inclusif reconnu par le Département au travers d'une convention signée entre le porteur de projet et le Département d'Ille-et-Vilaine. Cette aide individuelle, indirecte, est versée au porteur du projet sur la base de ce conventionnement. Elle est destinée à financer le projet de vie sociale et partagée, c'est-à-dire les fonctions liées au « partage de vie » et au « vivre ensemble ».

Néotoa accompagne le développement de projets d'habitats inclusifs sur les territoires. Son renforcement de l'ingénierie permet de répondre aux besoins précis des publics et des territoires dans une dynamique d'innovation. C'est ainsi que Néotoa proposera d'expérimenter, avec le Département, dans le cadre des financements de droit commun, une offre inclusive et alternative, entre domicile et l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), la résidence partagée.

La collaboration entre le Département et Néotoa, dès l'amont des projets, doit permettre de travailler au respect du cahier des charges de l'habitat inclusif prévu par la loi Elan et ainsi de pouvoir solliciter des financements. Les services du Département peuvent venir en appui de Néotoa lors d'échanges avec les autres parties prenantes de ces projets (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités, Agence Régionale de Santé...).

- Pour ce qui est de l'hébergement en structure des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, l'animation de la relation entre les gestionnaires des établissements et Néotoa, propriétaire des structures, contribue à la qualité de l'accueil des résidents.

Le Département est attentif à la qualité de ces relations et à la politique de Néotoa en matière d'adaptation et de restructuration de l'offre durable.

Le déploiement de cette activité fera l'objet d'échanges d'informations réguliers entre les services concernés.

- La gestion des spécificités des publics dans la relation aux locataires : Néotoa loge des personnes en situation de handicap ayant besoin d'un accompagnement spécifique, notamment grâce à la mise en place de dispositifs adaptés à l'accueil et au maintien dans le logement de personnes présentant des troubles mentaux. Néotoa pourra compter sur la mobilisation technique et financière du Département, dans le cadre des financements de droit commun, pour accompagner le développement de ces dispositifs adaptés. Par ailleurs, le Département dispose d'une fine connaissance des partenaires spécialisés pour travailler sur les différents types de handicap et peut accompagner Néotoa pour leur mobilisation selon les besoins identifiés.

## 2. L'accès au logement par les jeunes

Le logement est une étape indispensable pour l'accès à l'autonomie, à la formation et à l'emploi. Les jeunes sont pourtant confrontés à des difficultés pour y accéder (taille et coût des logements, solvabilité, difficultés liées aux garanties...).

### 2.1 Le parcours résidentiel des jeunes

- L'accès des jeunes au logement intégrera la feuille de route jeunesse départementale qui sera adoptée en 2023. Néotoa confirme sa volonté d'accompagner le Département dans la recherche de solutions, y compris dans le logement ordinaire. Sur le temps de la présente convention, les deux parties définiront les besoins et un plan de développement d'une offre adaptée.
- Le Département soutient fortement le développement de places en résidences habitat jeune. Néotoa s'inscrit dans cette volonté de développement et souhaite définir une



stratégie de production d'une offre nouvelle, gérée en propre ou déléguée. Pour ce faire, il tiendra compte des besoins identifiés par le Département ou autres collectivités. Le Département favorisera la mise en relation entre Néotoa, l'Union Régionale Habitat Jeunes (URHAJ) et les gestionnaires.

Sur la base de ces collaborations, sera étudié le développement de petites unités en secteur rural.

- Les parcours des jeunes (apprentis, étudiants, accès à l'emploi...) nécessitent la proposition de solutions réactives concernant l'accès au logement, parfois pour de courtes durées (habitat intercalaire et temporaire ou autre formule). L'étude actuellement menée par Néotoa sur l'habitat intercalaire démontre sa volonté de développer une offre alternative, nouvelle et réactive. Les résultats seront partagés avec le Département qui examinera la possibilité de soutenir le déploiement de solutions.

## 2.2 Le logement des jeunes suivis par l'ASE (Aide Sociale à l'Enfance) :

- Le Département et Néotoa s'accordent sur la nécessité d'étudier l'ensemble des problématiques de logements rencontrées par les publics concernés par la protection de l'enfance :
  - Les logements des mineurs de l'ASE (de 16 ans à leur majorité),
  - Les Logements des jeunes majeurs de l'ASE, public prioritaire pour l'accès aux logements sociaux,
  - Les besoins spécifiques pour les Mineurs Non Accompagnés,
  - Les familles avec des jeunes enfants dont la responsabilité incombe au Département et qui doivent-être mises à l'abri,
  - Les conditions de logement des familles suivies par le Département : un levier pour la réussite de l'accompagnement.

L'étude des besoins des publics doit être réalisée par le Département et sera partagée avec Néotoa pour travailler conjointement sur des solutions individuelles ou collectives. Dans ce cadre, les deux parties se saisiront de l'opportunité de l'élaboration de la nouvelle convention de réservation en gestion de flux, qui sera signée par le Département et Néotoa. Aux fins de préserver les équilibres d'occupation nécessaires au bon fonctionnement des résidences, cette convention devra s'articuler avec celle signée avec l'Etat pour l'accueil des publics prioritaires. Un important travail d'interconnaissance des situations doit être animé entre les travailleurs sociaux de Néotoa et du Département.

- Dans le cadre d'un accompagnement efficace des publics, les services du Département doivent disposer d'une bonne lisibilité des logements disponibles. C'est particulièrement le cas des logements accessibles aux jeunes majeurs de l'Aide Sociale à l'Enfance, un public qui fait l'objet d'une attention de la part des travailleurs sociaux étant donnés les freins rencontrés pour l'accès au logement. L'interconnaissance des besoins et des modalités d'accès au logement adaptées aux situations favorisera la collaboration entre partenaires au bénéfice de ces jeunes.

- Afin d'éviter les ruptures dans les parcours des jeunes, l'inscription dans un environnement géographique durable est essentielle. Elle permet notamment de passer d'un accompagnement éducatif (Aide Sociale à l'Enfance) à un accompagnement social ordinaire par les assistants sociaux polyvalents de secteur. Néotoa étudiera les possibilités concourant à cet objectif (baux glissants ou sous-locations avec les associations qui accompagnent les jeunes par exemple).
- L'hébergement des Mineurs Non Accompagnés (MNA) : comme pour les autres publics dont la responsabilité incombe au Département, Néotoa est aux côtés du Département et poursuivra son action dans la recherche et la construction de solutions d'hébergement pérennes.

### 3. Le maintien des ménages vulnérables dans des logements de qualité

L'accès au logement est une condition sine qua none pour envisager toute démarche d'insertion. L'accompagnement des ménages vulnérables représente donc la clé de voute du partenariat entre le Département et Néotoa, notamment en déployant les moyens nécessaires pour lutter contre la précarité dans le logement (énergétique, expulsions locatives, mal logement...).

- Les échanges et la coopération entre les CDAS (Centre Départementaux d'Action Sociale) et les équipes de travailleurs sociaux de Néotoa permettent un accompagnement efficient des ménages vulnérables, notamment concernant la prévention des expulsions. Ce travail de terrain doit être consolidé par une vision partagée des données quantitatives, notamment sur les impayés de loyers et sur la mobilisation des aides auxquelles peuvent prétendre les ménages en difficultés. Un cahier des charges sera produit conjointement pour définir les données à partager entre les observatoires des deux entités. Ces éléments sont nécessaires pour le Département, afin de contribuer au pilotage de la politique de prévention des expulsions et au déploiement d'expérimentation sur des publics cibles ; et pour Néotoa, afin d'anticiper les situations d'impayés de loyers et accompagner les ménages en difficultés économiques et sociales le plus efficacement possible.
- La prévention de la précarité énergétique est un enjeu majeur dans le cadre de l'accompagnement des ménages vulnérables. Dans un souci d'anticipation, les informations relatives à la programmation des rénovations énergétiques des logements sont partagées régulièrement entre Néotoa et le Département,
- Dans le cadre de vente de logements, et afin d'éviter de nouvelles situations de précarité énergétique, une information précise sera faite aux potentiels acquéreurs sur le niveau de consommation énergétique du logement, le budget à prévoir, et sur les possibilités d'amélioration de la performance du logement et les coûts de travaux induits.
- Les situations fragiles doivent faire l'objet d'une attention particulière, notamment concernant les demandes récurrentes du Fonds de Solidarité Logement (FSL). L'historique des données permettant d'identifier les adresses concernées n'étant pas disponible, il convient de travailler une méthodologie alternative, notamment en se basant sur les connaissances des travailleurs sociaux des Centres Départementaux

d'Action Sociale et de Néotoa. Un travail conjoint sera conduit en ce sens en impliquant également les observatoires des deux parties.

- Le dispositif « Rencontre pour un toit » consiste à accompagner individuellement les publics en situation d'impayé de loyer. Aujourd'hui actif sur le territoire de Vitré, soutenu par une prise en charge financière équivalente entre Néotoa et le Département, l'objectif consiste à déployer ce dispositif sur d'autres territoires breilliens. La convention effective sur le territoire de Vitré peut à cet effet être dupliquée, selon les mêmes conditions, sur d'autres territoires, avec la nécessité d'identifier des opérateurs locaux en charge des accompagnements individuels. Des bilans annuels partagés entre Néotoa, le Département et les opérateurs seront réalisés. Ils permettront d'évaluer le rapport entre les investissements réalisés et les résultats positifs, et d'apporter les éventuels ajustements nécessaires à l'efficacité du dispositif.
- L'hébergement d'urgence est une forte préoccupation des territoires et du Département à l'occasion de ses politiques sociales (protection de l'enfance, jeunesse...). Au titre de l'ingénierie publique départementale, Néotoa s'engage à étudier les demandes formulées par les communes ou leurs groupements souhaitant mettre en place ce type de logements, et à y apporter, le cas échéant, une réponse opérationnelle pour le compte d'un maître d'ouvrage.

#### 4. Le logement des gens du voyage en solution à l'ancrage territorial

Le Département est cosignataire avec l'Etat du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages (SDAHGV). Une coopération efficace entre Néotoa et le Département doit contribuer à sa mise en œuvre sur le territoire breillien.

- Néotoa participe à la commission départementale consultative des gens du voyage dont le rôle consiste à assurer le suivi de la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages.
- Dans le cadre de l'application du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages, le Département favorisera auprès des Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et des communes, l'intégration des gens du voyage dans la cité. Néotoa s'engage à mettre en œuvre la solution validée par la commune et l'EPCI. Le partenaire AGV 35 (Accueil Gens du Voyage) accompagne les acteurs en ce sens.
- La construction d'habitats adaptés aux gens du voyage souhaitant s'ancrer sur les territoires est un objectif du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages et les solutions sont à construire avec chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale pour lesquels des obligations quantitatives sont définies. Au global, un objectif de 300 ménages à loger est fixé, soit 122 solutions d'habitats adaptés à mettre en œuvre. Les deux parties conviennent de la construction par Néotoa de 60 habitats adaptés, dont la programmation devra être engagée d'ici la fin de la convention. Cet objectif est intégré dans le soutien spécifique du Département vis-à-vis de son bailleur relatif aux constructions neuves, et pour lequel une étude conjointe a permis d'identifier un point d'équilibre. A cet effet, les deux parties

travailleront conjointement, et avec AGV 35 (Accueil Gens du Voyage), sur la production et la gestion d'habitats-types de qualité afin de répondre aux sollicitations des territoires. Les deux parties seront attentives à explorer et expérimenter des solutions innovantes permettant la modularité, la performance énergétique et l'adaptation aux modes de vie des gens du voyage et leur façon d'habiter le logement.

- Afin de simplifier la gestion de ces dernières pour les Etablissement Public de Coopération Intercommunale et de faciliter la mise en œuvre du Schéma Départemental d'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyages, les deux parties engageront une réflexion sur les possibilités de mutualisation entre le parc locatif ordinaire et les solutions d'habitat proposées aux gens du voyage.

#### 5. L'augmentation des heures de clauses sociales dans les marchés publics :

La mise en œuvre des clauses est une priorité pour Néotoa et le Département. Néotoa souhaite investir l'ensemble du territoire breillien de façon pérenne, diversifier les typologies de marchés et améliorer la mixité de l'accès à ces heures d'insertion.

Le Département peut accompagner la montée en compétences de Néotoa pour l'intégration de clauses dans différentes typologies de marchés (entretien des espaces verts, des espaces communs, prestations intellectuelles et maîtrise d'œuvre, gestion des encombrants...). Enfin, la valorisation partagée des heures réalisées permettrait d'avoir une portée plus efficace pour l'insertion des publics.

#### 6. Le droit de réservation de logements

Conformément aux dispositions légales, le Département peut bénéficier d'un droit de réservation de logements en contrepartie de la garantie d'emprunts et des aides financières. Les deux parties s'engagent à élaborer une ligne directrice ambitieuse en la matière, qui donnera lieu à une convention formalisant les objectifs et les moyens.

### **C - Les transitions**

Le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) génère ¼ des émissions nationales de gaz à effet de serre, la construction représente 70 % des déchets produits, et l'habitat représente 70% de l'artificialisation des sols. Face à ces constats, aux ambitions nationales (Zéro Artificialisation Nette avec l'objectif de diviser par 2 la consommation foncière d'ici 2031, réduction de 38 % des gaz à effet de serre d'ici 2030...) et aux forts enjeux de sobriété en matière de consommation d'énergie et d'eau, les enjeux relatifs aux transitions doivent être fortement investis par Néotoa et le Département. Cela implique un travail en synergie avec les acteurs concernés, en particulier les parties prenantes de l'ingénierie et de l'aménagement (différentes directions du Département, Conseillers en Architecture et Urbanisme 35, Foncier de Bretagne, Terre et Toit/Société Publique Locale Construction Publique d'Ille-et-Vilaine...).

#### 1. La rénovation énergétique :

- L'évaluation énergétique du patrimoine va évoluer avec la définition des nouveaux Diagnostics sur la Performance Énergétique (DPE) sur l'année 2023.

Progressivement jusqu'en 2034, les logements en étiquette E, F et G, ne pourront plus être reloués, soit, pour Néotoa, environ 3.461 logements (Diagnostics sur la Performance Energétique actuels), dans l'attente des nouveaux Diagnostics sur la Performance Energétique. Néotoa doit donc faire évoluer sa stratégie pour anticiper ce cap qui n'était pas prévu dans le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) actuel. Le Département apportera une contribution financière pour soutenir cet important effort que Néotoa devra réaliser pour des rénovations énergétiques ambitieuses de son parc, tenant compte des enjeux de sobriété, couplées à une adaptation pour l'accessibilité des logements. Ce soutien financier devra venir augmenter l'enveloppe dédiée au Plan Stratégique de Patrimoine de Néotoa. Il sera nécessaire de privilégier au maximum des rénovations Bâtiment Basse Consommation (BBC).

- Néotoa et le Département partageront l'état des lieux de la performance environnementale de leur patrimoine respectif et partageront les retours d'expériences de la rénovation énergétique des logements et bâtiments. Des échanges d'information et de culture seront également organisés sur l'application du décret tertiaire et sur la thématique de la production d'énergie.

## 2. Les nouvelles formes d'habiter

Les expérimentations et les innovations sur les nouvelles formes d'habiter, sur des territoires variés, feront l'objet d'une attention particulière pendant la durée de la convention :

- Il est nécessaire de construire un nouveau modèle de création d'habitat anticipant la mise en œuvre de la disposition « zéro artificialisation nette » de la loi climat et résilience, avec une approche visant à éviter l'artificialisation, la réduire au maximum lorsqu'elle est inévitable, et enfin explorer la piste de la compensation par la désartificialisation. Si Néotoa et le Département ne sont pas en position d'aménageur, ils ont un rôle de conseil via l'ingénierie qu'ils déploient auprès des territoires. Le Département et Néotoa partageront leurs informations sur leurs consommations foncières respectives et les leviers actionnés pour les réduire.
- Les opérations viseront un habitat plus dense dont la qualité permettra une acceptation par les breillien.nes. Cela implique une forte adaptation de Néotoa à chaque situation, parfois difficilement compatible avec le modèle économique. Le Département a introduit de nouveaux critères afin de répondre en partie aux problématiques d'équilibre financier (marges locales, loyers accessoires, ...)
- Néotoa et le Département conviennent de la nécessité de penser des bâtiments évolutifs, adaptables et des solutions mobilisables rapidement (type Tiny House, ou autre offre qualitative...), tout en étant vigilants à l'attractivité du logement et à sa qualité. Des territoires expriment un vif intérêt pour ces solutions, y compris pour assurer les complémentarités dans l'offre et la mixité des formes d'habiter.

## 3. La performance environnementale :

- Dans le cadre de sa stratégie bas carbone, le Département doit être en mesure de consolider les bilans d'émission de gaz à effet de serre de ses partenaires. A cet effet, le dernier bilan carbone de Néotoa sera transmis au Département à l'occasion du

bilan annuel de la convention. Les réflexions du Département et de Néotoa sur l'impact de leur patrimoine immobilier feront l'objet d'échanges d'informations réguliers entre les services concernés.

- Afin de multiplier les applications, les deux parties mutualiseront leurs réflexions et expériences dans l'utilisation de matériaux biosourcés, bas carbone, le recours à l'économie circulaire ainsi que les modes constructifs associés (label C2C « du berceau au berceau », Energiesprong...), les réemplois lors des déconstructions et du renouvellement urbain. L'enjeu de la structuration des filières est ici essentiel pour trouver un équilibre entre le niveau de production et la performance environnementale.
- Les deux parties conforteront leur implication dans des programmes de recherche dans l'objectif d'anticiper des pratiques innovantes pour la conception d'un logement responsable et économe en charge (Ecomaterre, Mat&Trans, fondation Rennes 1 etc...). A titre d'exemple, Néotoa s'engage dans un projet de conception-réalisation sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Via Silva à Cesson-Sévigné afin de passer de la théorie à la pratique sur l'utilisation de la terre crue en logement collectif.

## **Article 4. Les moyens financiers déployés :**

### **A- Les moyens financiers dédiés par le Département :**

#### 1. Contribution financière d'investissement

##### 1.1 Conditions du concours financier

Concernant les objectifs de l'article 2, le Département s'engage à verser à Néotoa une aide exceptionnelle pour les opérations identifiées dans l'annexe, à hauteur de 80 % du déficit constaté, avec un coût plafonné à 1 800 € hors taxe par mètre carré de surface habitable. Au total, l'aide exceptionnelle cumulée pourra s'élever à 3,4 M€, soit 23 opérations éligibles concernant 327 logements.

Concernant les objectifs de l'article 3, le Département s'engage à verser à Néotoa une contribution annuelle (à titre de subvention d'investissement) d'un montant de 5,5 M€, sous réserve du vote des crédits, devant permettre l'atteinte des objectifs partagés décrits à l'article 3 de la présente convention. Sur ce montant, 1 M€ sera consacré aux opérations incluant de la réhabilitation du patrimoine tout en concourant à l'atteinte des objectifs partagés décrits à l'article 3.

##### 1.2 Modalités de versements

Concernant les objectifs de l'article 2, les subventions individualisées par opération feront l'objet d'une validation en commission permanente sur une période allant de la fin de l'année 2022 à la fin du 1er semestre 2023. Le dépôt des demandes par opération, après résultat de consultation, pourra être réalisé par Néotoa auprès du Département jusqu'au 30 avril 2023. Le

versement de l'aide sera réalisé sur présentation de l'ordre de service de démarrage des travaux.

Concernant les objectifs de l'article 3, la contribution financière sera versée annuellement, en une fois :

- En 2023, après le vote des crédits par l'Assemblée départementale ;
- En 2024, 2025 et le cas échéant en 2026, après :
  - Le vote des crédits par l'Assemblée départementale ;
  - La remise au Département du bilan de la convention pour l'année précédente ;
  - La rencontre de l'instance de pilotage de la convention prévue à l'article 5.

Le montant versé en 2023 correspond au tiers du montant global de la convention, soit 5.5M€.

En 2024, 2025 et 2026, le montant versé sera déterminé en fonction du taux d'atteinte des objectifs de la convention sur l'année précédente. Ce taux est déterminé par le Département, en concertation avec Néotoa dans le bilan annuel de la convention validé par l'instance de pilotage mentionnée à l'article 5.

En cas de taux supérieur aux objectifs, le montant est plafonné à 5.5 M€ par exercice et le reliquat est versé l'année suivante. En cas de non réalisation des objectifs quantitatifs fin 2025, le trop-perçu sera reversé par NEOTOA en 2026.

Le bilan annuel s'appuiera sur un tableau de bord quantitatif et qualitatif des objectifs de la convention, construit par les deux parties. Les objectifs suivants y auront une place prépondérante :

- la production de 275 logements ordinaires Prêt Locatif à Usage Social et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLUS/PLAI) neufs par an sur le territoire de délégation du Département, soit 105 supplémentaires par rapport à la situation connue avant la convention,
- la programmation de 60 solutions d'habitats adaptés pour les gens du voyage entre 2023 et 2025.
- sur ce montant de 5,5 M€, l'augmentation de 1 M€ de l'enveloppe dédiée à la réhabilitation de logements au Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) de Néotoa par exercice budgétaire, soit entre 25 et 50 logements réhabilités par an sur le territoire breillien en plus de la situation prévue par Néotoa avant la convention.

## 2. Rappel des autres soutiens financiers du Département

Cette subvention vient compléter les soutiens financiers suivants :

- Les aides à la pierre (fonds délégués par l'Etat et fonds propres). Le Département s'engage à soutenir les opérations à la fois par le biais des crédits délégués par l'Etat et par ses fonds propres sous réserve des fonds mis à disposition par l'Etat, des lignes budgétaires votées par l'Assemblée départementale et d'une contribution des territoires à hauteur de 20 % minimum des fonds propres du Département.
- Le Département garantit 100 % des emprunts souscrits par Néotoa. Il s'agit d'emprunts de la Caisse des Dépôts et Consignations – Banque des Territoires qui nécessitent 100% de garantie d'une ou de plusieurs collectivités. Le Département étudie la possibilité d'élargir les garanties d'emprunts à ceux contractés auprès d'autres

établissements bancaires. Il est nécessaire d'avoir une programmation annuelle pour anticiper les garanties d'emprunt à mobiliser dans l'année.

- Le Département diffuse des appels à projet sur lesquels Néotoa peut se positionner : réhabilitation du parc public, par exemple.

#### **B- Les moyens financiers dédiés par NÉOTOA :**

- Néotoa engage ses fonds propres dans le cadre du développement d'une offre nouvelle (275 Logements ordinaires, ainsi que des structures) et du développement de l'attractivité et l'entretien du parc (Plan Stratégique de Patrimoine).
- Néotoa est un contributeur financier au Fond Social pour le Logement. Cet investissement permet de générer un véritable effet levier pour une prise en charge des impayés de loyers et pourra être revalorisé sur la période d'effectivité de la convention.
- Néotoa dédie d'importants moyens humains pour l'accompagnement des publics, le conseil aux collectivités, et autres acteurs de l'habitat et de l'hébergement.

#### **C- Les moyens financiers partagés :**

- Le Département ouvre la possibilité à son bailleur de souscrire des titres participatifs.
- En cas d'élargissement du dispositif « Rencontre pour un toit » à d'autres territoires, le financement tel qu'il est prévu dans la convention duplicable peut être consolidé (50 % Département et 50 % Néotoa).
- Néotoa et le Département soutiennent financièrement des programmes de recherche et d'innovation (Ecomaterre par exemple).

### **Article 5. La gouvernance pour animer la convention : le pilotage et l'évaluation**

- Le pilotage de la convention fera l'objet des deux rencontres annuelles entre le Président du Département, le Président de Néotoa, le Vice-Président à l'habitat du Département et les directeurs généraux du Département et de NÉOTOA. Cette instance valide le niveau d'atteinte des objectifs de la convention. Elle sera également l'occasion d'un partage de la stratégie de Néotoa.
- L'animation technique se déclinera selon les modalités suivantes :
  - o Un représentant des services du Département sera invité aux Conseils d'administration de Néotoa, et disposera des éléments préparatoires communiqués aux élus départementaux siégeant au Conseil d'administration.
  - o Un canal d'échanges sera organisé de manière régulière entre les services du Département et Néotoa, afin d'assurer un suivi des objectifs de la convention, de faciliter la conduite des projets communs, de partager les actualités respectives sur le champ de l'habitat, et de préparer les rencontres semestrielles de l'instance de pilotage.
- Dans le cadre du partenariat entre Néotoa et le Département, les études prospectives intéressant les deux parties seront partagées pour élaborer une vision commune des enjeux de l'habitat.



## **Article 6. La communication**

Dans le cadre de toute communication (événements, communiqués de presse, tous supports...), le partenariat Département/Néotoa sera systématiquement précisé au titre du statut spécifique de collectivité de rattachement.

Le logo du Département apposé sur toute opération financée par le Département.

Le Département sera systématiquement invité (pose de 1ères pierres, événements avec les habitants, inaugurations, remises de clefs...), avec un objectif de participation du Président du Département ou de sa représentation, en Ille et Vilaine.

## **Article 7. Durée**

La présente convention prendra effet à compter de la signature de la convention jusqu'au 31 décembre 2025.

## **Article 8. Avenant**

Toute modification des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant signé par le Département et Néotoa. Les avenants seront annexés à la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Toute modification des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant signé par le Département et Néotoa. Les avenants seront annexés à la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent. La demande de modification de la présente convention est réalisée en la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception précisant l'objet de la modification, sa cause et les conséquences qu'elle emporte, sans en dénaturer l'objet.

## **Article 9. Résiliation de la convention**

En cas de non-respect par l'une des parties de l'une de ses obligations résultant de la présente convention, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'autre partie. Ceci sans préjudice de tous autres droits qu'elle pourrait faire valoir, à l'expiration d'un délai de deux mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure de se conformer aux obligations contractuelles et restées infructueuses.

En cas de résiliation anticipée, le Département s'engage néanmoins à verser les sommes dues au titre des actions déjà réalisées sur présentation de justificatifs.

Le Département se réserve également le droit de solliciter le remboursement du montant de la subvention en cas d'usage non conforme à son objet.

## **Article 10. Recours**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Rennes.

Fait à Rennes, en trois exemplaires originaux, le

**Pour NÉOTOA**

**Pour le Département d'Ille-et-Vilaine**

**Le Directeur Général**

**Le Président**

**Bruno CACCIA**

**Jean-Luc CHENUT**

## Annexe 1 : opérations potentiellement concernées par l'aide à l'équilibre

### Opérations éligibles

Commune	Adresse	nombre de logement	cout dans plan de financement initial	résultat AO ou plafond à 1800 €/HT/m²SHAB	surcoût éligible maximum (AO ou plafond)	Subvention théorique à 80 % du surcoût éligible
BOISGERVILLY	22 rue de Brocéliande - ZAC Brocéliande Tranche 1	7	1 665 €	1 800 €	114 240 €	91 392 €
CHASNE SUR ILLET	ZAC du Champ des buttes 2ème tranche	14	1 280 €	1 800 €	325 000 €	260 000 €
CREVIN	Lotissement Les longs champs - VEFA PIGEALT	22	1 657 €	1 800 €	170 000 €	136 000 €
JANZE	Lotissement "Le Hameau des Forges" COLL	12	1 500 €	1 751 €	340 000 €	272 000 €
JANZE	Lotissement "Hameau des Forges" IND					
JANZE	Rue JM LACIRE ind	14	1 500 €	1 800 €	200 000 €	160 000 €
JANZE	Rue JM LACIRE coll					
LA BOUEXIERE	Rue de la Forêt	5	1 550 €	1 702 €	25 000 €	20 000 €
LA CHAPELLE JANSON	Les Grandes Rottes	10	1 575 €	1 733 €	120 000 €	96 000 €
LA MEZIERE	Lotissement CHEVESSE NORD	13	1 460 €	1 800 €	279 040 €	223 232 €
LIFFRE	Rue de la Bretonnière Tranche 3	7	1 625 €	1 800 €	120 000 €	96 000 €
LIFFRE	Lotissement La Bergerie Ilot D "L'orée du Bois"	32	1 530 €	1 800 €	400 000 €	320 000 €
LOUVIGNE DU DESERT	Jardins du Presbytère	7	1 450 €	1 800 €	47 600 €	38 080 €
LOUVIGNE DU DESERT	Le Floret Tr2	4	1 500 €	1 800 €	60 000 €	48 000 €
MELESSE	Ecole Sainte Anne	5	1 480 €	1 800 €	80 000 €	64 000 €
MONTFORT SUR MEU	Rue des Grippeaux	27	1 568 €	1 800 €	444 000 €	355 200 €
PLELAN LE GRAND	4 Rue du Centre Social	10	1 528 €	1 800 €	136 000 €	108 800 €
PLEUMELEUC	Lotissement KOTTAGE (rue de la Fontaine)	15	1 410 €	1 507 €	30 000 €	24 000 €
SAINT AUBIN DU CORMIER	Quartier Eugène Chasle - îlots E bâtiment C et H bâtiment B	33	1 620 €	1 800 €	400 000 €	320 000 €
SAINT AUBIN DU CORMIER	La bellangerie VEFA TRECOBAT PLUS PLAÏ	26	1 627 €	1 800 €	148 000 €	118 400 €
SAINT DOMINEUC	Lotissement Clos du Pillais VEFA Maisons Guillaume Rue du Stade	4	1 578 €	1 800 €	44 400 €	35 520 €
SAINT GERMAIN SUR ILLE	Lotissement les Fouillais	8	1 310 €	1 800 €	296 000 €	236 800 €
SAINT JUST	Centre Bourg	5	1 500 €	1 800 €	71 526 €	57 221 €
SERVON SUR VILAINE	DOMAINE DU GUE-îlot A	20	1 580 €	1 650 €	70 000 €	56 000 €
TINTENIAC	ZAC Quartier Nord Ouest (SADIV)	7	1 560 €	1 800 €	305 000 €	244 000 €
TINTENIAC	ZAC Quartier Nord Ouest (SADIV)	20				
<b>Totaux et moyennes</b>		<b>327</b>	<b>1 524 €</b>	<b>1 771 €</b>	<b>4 225 806 €</b>	<b>3 380 645 €</b>

### Opérations inéligibles

Commune	Adresse	nombre de logement	cout dans plan de financement initial	résultat AO ou plafond à 1800 €/HT/m²SHAB	surcoût éligible maximum (AO ou plafond)	Subvention théorique à 80 % du surcoût éligible
BOISGERVILLY	22 rue de Brocéliande - ZAC Brocéliande Tranche 1	1	2 256 €	1 800 €	- €	- €
SAINT PIERRE DE PLESGUEN	VEFA MTB	3	1 835 €	1 800 €	- €	- €
<b>Totaux et moyennes</b>		<b>4</b>	<b>2 046 €</b>	<b>1 800 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>