

CH002790- CP DU 16/09/2024 - SOLIHA AIS BRETAGNE - PROSPECTION BAILLEURS PRIVES

Commission permanente

Date du vote : 16-09-2024

Liste des dossiers inscrits dans la commission pour Vote

Objet :

Dossiers de l'édition

HHA18397 24 - F - SOLIHA AIS BRETAGNE - PROSPECTION DES BAILLEURS PRIVES

Nombre de dossiers 1


Observation :

HABITAT, PROGRAMMES FONCIERS - Fonctionnement

IMPUTATION : 65 555 65748 0 P422

PROJET :

Nature de la subvention :

 SOLIHA-AIS									2024
4 Avenue du Chalutier Sans Pitié BP 50232 22192 PLERIN									ADV00793 - D3565715 - HHA18397
Localisation - DGF 2024	Intervenants	Objet de la demande	Subventions 2023	Quantité	Coût du projet	Dép. retenues	Subv. sollicitée	Subv. prévue	Décision
Département ille et vilaine	<u>Mandataire</u> - Soliha-ais	pour la prospection des bailleurs privés	FON : 30 000 €		€	FORFAITAIRE	20 000,00 €	20 000,00 €	

Total pour l'imputation : 65 555 65748 0 P422

		20 000,00 €	20 000,00 €	
--	--	--------------------	--------------------	--

CONVENTION DE PARTENARIAT 2024

Département d'Ille-et-Vilaine

**Association SOLIHA
Agence Immobilière Sociale Bretagne**

ENTRE :

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 décision de la Commission Permanente du Département en date du 16 septembre 2024,

D'UNE PART,

ET :

L'association SOLIHA (Solidaires pour l'Habitat), Agence Immobilière Sociale Bretagne, domiciliée à PLERIN 4, Avenue du Chalutier Sans Pitié et l'établissement secondaire à RENNES – 22 rue Poullain Duparc, SIRET n°451 219 638 00017, et déclarée en préfecture le 19/09/2012 sous le numéro W224002467, représentée par Madame Pascale HERMANN, sa Présidente dûment habilitée.

D'AUTRE PART,

Vu les statuts de l'association ;

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

- L.2313-1 qui prévoit la publication au compte administratif du Conseil Départemental des montants globaux de subventions directes et indirectes accordées annuellement aux associations et L. 2313-1-1 qui prévoit la transaction par le Département au Préfet et au Trésor Public des comptes financiers certifiés des associations ayant perçu plus de 75 000 € de subventions, ou représentant plus de 50% des produits et dépassant le seuil de 23 000 € ;
- L.1611-4-1 qui prévoit que toute association qui a reçu une subvention (directe ou indirecte) peut être soumise au contrôle des délégués de la collectivité qui l'a accordée ;
- L.1611-4-2 qui prévoit la transaction des comptes financiers certifiés des associations subventionnées aux collectivités territoriales ;
- L.1611-4-3 qui prohibe le reversement de subventions en cascade d'une association 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 Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) signé par le Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine, et le Président du Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine, le 16 mars 2017,

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

PREAMBULE

L'association SOLIHA AIS Bretagne a pour objet principal d'assurer l'offre et la gestion de logements par tous moyens adaptés à toutes personnes qui éprouvent des difficultés particulières à se loger ou à se maintenir dans leur logement en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence.

Dans un contexte de crise du logement et du pouvoir d'achat où les personnes de conditions modestes (jeunes, familles monoparentales, allocataires des minimas sociaux...) éprouvent de plus en plus de difficultés à trouver un logement adapté à leurs besoins et à leur capacité financière, SOLIHA AIS Bretagne apporte des solutions du fait de la nature de son parc (85 % de logements conventionnés) et du niveau des loyers proposés.

Le développement de la gestion locative sociale adossée à un suivi permanent des sinistres par une Conseiller-ère en Economie Sociale et Familiale en relation avec l'Association Pour l'Accès aux Garanties Locatives (APAGL) permet également d'apporter aux bailleurs un service professionnalisé efficace et réactif très apprécié. L'objectif de la démarche étant de développer l'offre de logements abordables aux personnes de conditions modestes, il est nécessaire de prospecter tout en apportant aux bailleurs privés des garanties contre les risques locatifs : paiement des loyers, dégradations, etc.

Gérant actuellement plus de 500 logements sur le département d'Ille-et-Vilaine et disposant des moyens humains nécessaires pour la prospection auprès des bailleurs privés, SOLIHA AIS Bretagne, outil au service des politiques sociales et territoriales, apparaît comme la structure départementale adaptée au développement d'une nouvelle offre de logements locatifs à loyers maîtrisés du parc privé.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention détermine les conditions du partenariat instaurées entre le Département d'Ille-et-Vilaine et l'Association.

En sa qualité d'Agence Immobilière Sociale, SOLIHA AIS Bretagne a pour objet de :

- favoriser l'accès et le maintien des personnes fragilisées dans un logement autonome tout en sécurisant le risque locatif du propriétaire ;
- mobiliser des logements du parc privé pour loger des personnes en difficultés, en proposant des dispositifs adaptés aux propriétaires.

Par son action, SOLIHA AIS Bretagne permet à des personnes en situation de précarité financière de se loger dans un logement du parc privé correspondant à leurs besoins (typologie, localisation, etc.) et à leurs ressources.

Dans ce cadre, l'association s'engage à réaliser les actions décrites à l'article 4.

Considérant l'intérêt départemental de l'objectif poursuivi par l'association et compte tenu de l'intérêt que présentent ces actions pour le développement de l'offre locative sociale privée sur le territoire de délégation des aides à la pierre, le Département d'Ille-et-Vilaine a décidé d'apporter son soutien en allouant les moyens financiers fixés à l'article 5.

Article 2 – Périmètre de la convention

La présente convention s'applique au territoire de délégation des aides à la pierre du Département, c'est-à-dire en dehors des communes de Rennes Métropole et Vitré Communauté.

Article 3 – Public ciblé

Les personnes concernées par l'action de l'association SOLIHA AIS Bretagne sont les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de revenus pour l'accès à un logement HLM (Habitation à Loyer Modéré). Il s'agit de familles isolées, de personnes bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA), de jeunes ou autres personnes visées par le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 4 – Actions de l'association

Dans le cadre de la présente convention l'association s'engage à réaliser les actions suivantes :

4.1 Une action de prospection des bailleurs privés

SOLIHA AIS Bretagne prospectera auprès des bailleurs privés afin de capter de nouveaux logements :

- logements conventionnés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) ;
- logements du parc libre à loyers modestes. L'avis du Département sera systématiquement sollicité à partir d'une fiche navette : description du logement, montant du loyer par rapport au marché local, localisation, contexte. Les logements à loyers libres n'entreront dans le champ de la convention qu'après accord du service habitat et cadre de vie.

La priorité sera portée sur les loyers maîtrisés avec une convention de l'Anah. Toutefois il n'est pas exclu de capter un parc à loyers libres dont les niveaux de loyers sont proches des loyers conventionnés.

Considérant que l'action de prospection doit se faire sur l'ensemble du territoire visé à l'article 2, l'Association s'engage à rechercher de nouveaux bailleurs sur l'ensemble du territoire et à avoir une attention particulière sur les secteurs où tant le parc de l'Association que le parc de logements locatifs sociaux publics sont moins développés. Il s'agit en particulier des secteurs des communautés de communes de Brocéliande, Saint-Méen Montauban, Pays de la Roche Aux Fées, Bretagne porte de Loire Communauté et Vallons de Haute Bretagne Communauté. L'Association fournira au Département des justificatifs territorialisés de la mise en œuvre des actions de prospection.

L'objectif quantitatif pour l'association est de capter 20 nouveaux logements en 2024 selon la répartition suivante :

- **Un minimum de 90 % de logements conventionnés avec l'Anah** (soit 17 logements conventionnés avec ou sans travaux) ;
- Les 10% restants pourront être des logements à loyers libres.

Par cette action, SOLIHA AIS Bretagne s'engage à ce que les logements captés soient :

- des logements respectant les normes de décence ;
- des logements disposant de Diagnostics de Performance Energétique (DPE) **compris entre A et D**. Il est entendu que la classification du DPE peut être vierge dans des situations particulières dans lesquelles la facture d'énergie n'a pas pu être fournie par le propriétaire ou le locataire précédent. Dans ce cas, le DPE devra être actualisé à N+1. Il sera précisé la date d'établissement des DPE pour distinguer ceux réalisés avant et après le 1^{er} juillet 2021, date de mise en œuvre de la refonte des DPE.

Il n'est pas exclu de capter des logements en colocation sous réserve du respect des conditions de décence et de performance énergétique du logement mentionnées ci-dessus.

Chaque place en colocation sera équivalente à une captation, dans le respect d'un plafond maximal de 5 places, et participera à l'atteinte de l'objectif global.

Ces 20 logements nouvellement captés en 2024 ne devront pas faire l'objet d'un financement de l'Etat dans le cadre des objectifs de création de places en intermédiation locative.

Le Département d'Ille-et-Vilaine se réserve le droit de solliciter les services de la Direction départementale de l'emploi, du travail et des solidarités (DDETS), en charge du suivi de l'intermédiation locative, afin de vérifier les listes de logements captés en mandat de gestion sur le territoire de délégation.

4.2 Une action de gestion locative sociale

Afin de garantir la complémentarité des différentes conventions passées entre le Département d'Ille-et-Vilaine et SOLIHA AIS Bretagne, **l'action de gestion locative sociale concerne uniquement les nouveaux logements captés en 2024 pour les premiers locataires entrant dans ces logements.**

Ainsi, son action consiste à exercer un rôle d'interface entre le/la propriétaire et le/la locataire. Cette action se décline de façon concrète comme suit :

- **favoriser l'accès à un logement pour les personnes en situation de précarité** (cf. article 3) dont le loyer apparaît adapté aux ressources du ménage.
SOLIHA AIS Bretagne prendra contact avec les services sociaux du Département, examinera les candidatures (calcul du taux d'effort, adéquation avec les logements en location, etc.) et constituera les dossiers pour tous les candidats locataires.
- **assurer pour le premier locataire des nouveaux logements captés en 2024 :**
 - o la visite des logements avec les candidats-locataires ;
 - o la rédaction du bail conforme aux exigences de la loi ALUR¹ et aux conventions avec l'Anah ;
 - o l'état des lieux d'entrée et de sortie précis sur tablette numérique ;
 - o une aide administrative à l'entrée dans les lieux afin de faire valoir l'ensemble des droits du locataire en matière d'accès et de maintien dans le logement (demande de Fonds de Solidarité Logement (FSL), LOCAPASS, Allocation Logement (AL), Allocation Personnalisée au Logement (APL), etc.) ;
 - o le conseil sur le bon usage du logement ;
 - o une visite annuelle du logement : la visite devra être réalisée un an après la mise en location pour vérifier la bonne occupation et la bonne utilisation du logement (entretien du logement et des abords, respect du voisinage, etc.) ;
 - o des visites du logement organisées à la demande du locataire pour tout problème rencontré (paiement du loyer, problème technique, problème comportemental, etc.).
- **permettre aux propriétaires de bénéficier des dispositifs auxquels ils peuvent prétendre pour sécuriser et inciter ces derniers à confier la location de leur bien dans le cadre d'un mandat de gestion** (dispositif VISALE, assurance complémentaire, etc.).
L'objectif général est de sécuriser les bailleurs par un service professionnalisé, efficace et réactif intégrant le conseil et les outils de sécurisation (paiement des loyers, bonne utilisation du logement, entretien, etc.).

4.3 Une action de promotion du conventionnement sans travaux avec l'Anah

SOLIHA AIS Bretagne s'engage à promouvoir le conventionnement sans travaux avec l'Anah. Des simulations fiscales devront être proposées aux propriétaires via le logiciel de « Optimiz ».

4.4 Une action de suivi et de mise à jour du fichier de la demande locative privée

SOLIHA AIS Bretagne recensera la demande locative des populations de conditions modestes et sera l'interlocuteur référent du parc privé pour les partenaires sociaux (réception des fiches, saisies des fiches, propositions de logements aux candidats locataires, etc.).

4.5 Une action de communication

¹ Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Des supports de communication devront être réalisés et diffusés (plaquettes, mailing, etc.) afin de concourir à la réalisation des objectifs et des actions de la présente convention.

Une action de communication pourrait être organisée au cours du dernier semestre 2024 dans le but de présenter concrètement l'action de la structure et le soutien du Département d'Ille et Vilaine.

Article 5 – Montant de la subvention

Le Département d'Ille-et-Vilaine a décidé d'apporter son soutien en allouant les moyens financiers suivants à l'association :

Une subvention annuelle maximale d'un montant de **20 000 euros pour l'année 2024**.

La subvention est imputée sur les crédits du chapitre 65, fonction 72, article 6574.0 du budget du Département.

Le montant de la subvention sera versé comme suit :

- 12 000 € seront versés pour couvrir les frais de gestion de l'association (forfaitaire) ;
- 8 000 € maximum seront versés en fonction du nombre de logements captés par SOLIHA AIS Bretagne en 2024 (400 € par logement ou par place de colocation dans le respect du plafond maximal de 5 places).

Article 6 – Conditions de versement de la subvention

La subvention sera créditée au compte de l'association, après signature de la présente convention, selon les procédures comptables en vigueur et selon les modalités ci-dessous.

La subvention sera versée en deux fois selon l'échéancier suivant :

- 60% de l'enveloppe à la signature de la convention, soit 12 000 € ;
- le solde en 1 fois et fonction du nombre de logements captés (400 € par logement ou par place de colocation dans le respect du plafond maximal de 5 places).

Un pré-bilan devra être fourni pour le vendredi 15 novembre 2024 au service habitat et cadre de vie du Département.

Une première demande de versement devra être transmise au Département avant le 1^{er} décembre 2024. La dernière demande de versement devra être transmise au plus tard pour le 31 décembre 2024.

A défaut de réception de la demande de versement dans les délais impartis, le Département ne procédera à aucune relance auprès de l'association.

Les demandes de versement seront accompagnées :

- d'une liste (sous format numérique .xls) actualisée des logements entrés dans le champ de la convention recensant les éléments suivants :
 - o nom du propriétaire
 - o le profil des propriétaires (niveau de revenus, composition des familles)
 - o commune et EPCI du logement
 - o adresse du logement
 - o typologie
 - o maison/appartement
 - o DPE avec date de réalisation
 - o type de conventionnement :
 - libre, social (LCS), très social (LCTS), intermédiaire (LI), Loc1, Loc2, Loc3
 - avec ou sans travaux
 - durée de la convention (date d'effet et de fin de la convention)
 - o date de signature et numéro du mandat de gestion
 - o nom du 1^{er} locataire
 - o le profil des bénéficiaires (niveau de revenus, composition des familles)
- d'une copie du mandat de gestion (1^{ère} page) confiant le bien à SOLIHA AIS Bretagne.

Les coordonnées bancaires de l'association sont les suivantes :

Code banque : 15589
Code guichet : 22870
Numéro de compte : 04198061040
Clé RIB : 69
IBAN : FR76 1558 9228 7004 1980 6104 069
BIC : CMBRFR 2 BARK

Raison sociale et adresse de la banque : CMB ST BRIEUC VILLE, 7 Place Duguesclin, 22000 ST BRIEUC

Tout changement dans les coordonnées bancaires de l'association devra être signalé aux services du Département avant le versement de la subvention. Dans ce cas, un Relevé d'Identité Bancaire devra leur être transmis.

Les demandes de versement (acomptes et solde) doivent intervenir au plus tard un an après la date de décision d'attribution de la subvention. A défaut, la décision attributive de l'aide est caduque de plein droit.

Le bénéficiaire de la subvention s'interdit de reverser tout ou partie de la subvention qui lui est attribuée à une autre association, société, organisme privé, œuvre.

Article 7 – Contrôle de l'aide attribuée par le Département

7.1 Bilan financier

Le Département s'interdit de s'immiscer dans l'affectation précise de la subvention attribuée. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 1611-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'association sera tenue de fournir au Département une copie certifiée de son budget et des comptes de l'exercice écoulé, ainsi que tout document faisant connaître les résultats de son activité.

L'association s'engage également :

- à fournir chaque année le compte rendu financier propre aux projets, actions et programmes d'actions visés dans la présente convention signé par le président ou toute personne habilitée, dans les six mois suivant leur réalisation ou avant le 1^{er} juillet au plus tard de l'année suivante ;
- à adopter un cadre budgétaire et comptable conforme au règlement n°99-01 du 16 février 1999 du Comité de la réglementation comptable relatif aux modalités d'établissement des comptes annuels des associations et fondations, homologué par arrêté interministériel en date du 8 avril 1999, et à fournir lesdits comptes annuels dans les six mois suivant la clôture de l'exercice.

L'association, qui est soumise à l'obligation légale de faire procéder au contrôle par un ou plusieurs commissaires aux comptes (si le montant annuel global des subventions publiques est supérieur à 153 000€) ou qui fait appel volontairement à un contrôle exercé par un commissaire aux comptes, s'engage à transmettre au Département tout rapport produit par celui-ci ou ceux-ci dans les délais utiles.

7.2 Suivi des actions

L'association s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'ensemble des actions prévues.

L'association SOLIHA AIS Bretagne s'engage à fournir au Département :

- ✓ Un pré-bilan de l'année pour le **15 novembre 2024** tel que défini à l'article 6 ;
- ✓ Le bilan d'activité annuel de l'exercice écoulé pour le **31 janvier 2025** apportant des éléments quantitatifs et qualitatifs avec notamment :
 - l'actualisation des données du fichier transmis à l'occasion du pré-bilan
 - pour l'action de prospection avec :

- le nombre de contacts établis par commune avec les propriétaires privés
- la description des moyens mis en œuvre pour mener à bien cette mission sur l'ensemble du territoire de délégation et en particulier sur les secteurs visés
- pour l'action de gestion locative, les éléments sur la réalisation des visites prévues (avec les candidats locataires et un an après la mise en location)
- pour l'action de promotion du conventionnement sans travaux avec l'Anah, les éléments sur les modalités de mise en œuvre de cette action et les effets produits
- pour l'action de suivi de la demande locative privée, les éléments sur les modalités de mise en œuvre de cette action et les effets produits
- pour l'action de communication, la présentation du plan de communication et de sa mise en œuvre
- toute information permettant d'alimenter l'observatoire départemental de l'habitat
- les difficultés que l'association a pu rencontrer dans la réalisation des différentes actions visées par la convention et plus largement dans la vie de l'association.

D'une manière générale, l'association s'engage à justifier, à tout moment et à la demande du Département d'Ille-et-Vilaine, l'utilisation des subventions reçues. Elle facilitera le contrôle, effectué le cas échéant sur place et sur pièces, par la collectivité, des conditions de réalisations des actions auxquelles elle a apporté son aide et, notamment, l'accès à tous documents administratifs et comptables utiles à cette fin.

7.3 Contrôle exercé par le Département

Sur simple demande, l'association s'engage à communiquer au Département d'Ille-et-Vilaine, les procès-verbaux des assemblées générales ainsi que toutes les modifications intervenues dans les statuts, la composition du conseil d'administration et du bureau.

L'association s'engage à déclarer sous un délai de 3 mois toute modification remettant en cause ses liens avec le territoire du Département.

Article 8 – Communication externe

Les deux partenaires s'engagent, dans le cadre des objectifs de la présente convention, au respect et à la mention de chacune des deux parties dans toutes publications de documents, actions d'information et de communication, organisation de manifestations ou animations à destination du public selon les termes énoncés ci-dessous :

- L'association s'engage à solliciter et informer (compte-rendu le cas échéant) le Département d'Ille-et-Vilaine de toutes réunions d'information destinées à l'organisation des manifestations et abordant les thématiques de communication.
- L'association s'engage à faire figurer le logo du Département d'Ille-et-Vilaine sur tous les supports de communication envisagés (affiches, programmes, invitations, dossiers de presse, insertions presse et annonces publicitaires médias, annonces sites internet...) et à contacter le responsable en charge de la communication du Département avant la signature du « bon à tirer » de tous les documents pour veiller au respect de l'image du Département d'Ille-et-Vilaine.

Le Département s'engage à fournir son logo sous toutes formes souhaitées (bloc-marque, autocollant, disquette ou cédérom) et reste à la disposition de l'association pour tous conseils en communication et notamment sur le respect des éléments de la charte graphique (l'emplacement du logo en bas à droite de chaque publication est impératif).

Article 9 – Durée, modification et résiliation de la convention

La durée de la présente convention prendra effet au 1^{er} janvier 2024 et se terminera le 31 décembre 2024. Elle est consentie et acceptée pour cette durée.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant.

Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis aux articles 1 et 4.

Le Département se réserve le droit de mettre fin, unilatéralement et à tout moment, à la présente convention, en cas de non respect par l'association de l'une des ses clauses, dès lors que dans le mois suivant la réception de la mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception, l'association n'aura pas pris les mesures appropriées, ou sans préavis en cas de faute lourde.

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans préavis, ni indemnité, en cas de dissolution, de liquidation judiciaire ou d'insolvabilité notoire de l'association. En cas de dissolution, l'association reste liée par ses engagements et notamment les dettes qu'elle a pu contracter à l'égard de tiers avant la dissolution. Elle est alors tenue d'assumer toutes les conséquences générées par sa dissolution, et doit donc tenir compte de cette éventualité dans sa gestion propre. Le Département n'est pas tenu de reprendre à son compte les engagements éventuels contractés par l'association à l'égard de tiers avant dissolution, ni les conséquences générées par cette dissolution.

La résiliation pourra, enfin, intervenir d'un commun accord entre les parties.

La résiliation de la convention entraînera de ce fait la fin de tous les financements prévus au titre du Département, et ce à compter de la fin du préavis.

Article 10 – Conditions d'exécution de la convention

Le Département peut remettre en cause le montant de l'aide accordée ou exiger la restitution de tout ou partie des sommes déjà versées en cas de non exécution, de retard significatif ou de modification substantielle des conditions d'exécution de la présente convention ou de non respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 11 – Règlement des différends

En cas de difficulté(s) liée(s) à l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de trouver une solution amiable à leurs différends. A défaut les litiges seront portés devant le tribunal administratif de Rennes.

Fait à Rennes, en deux exemplaires originaux, le _____

**La Présidente de l'Association
SOLIHA Agence Immobilière Sociale
Bretagne,**

**Le Président du Conseil Départemental
d'Ille-et-Vilaine,**

Pascale HERMANN

Jean-Luc CHENUT

Éléments financiers

Commission permanente
du 16/09/2024

N° 49893

Dépense(s)

Réservation CP n°20924

Imputation

65-555-65748-0-P422

Autres personnes de droit privé

Montant crédits inscrits

260 550 €

Montant proposé ce jour

20 000 €

TOTAL

20 000 €