



Envoyé en préfecture le 26/11/2024  
Reçu en préfecture le 26/11/2024  
Publié le  
ID : 038-447593104-20241114-24DL052\_B-DE



## Convention partenariale de soutien à la production de logement PLAI en diffus

### ENTRE D'UNE PART

- La communauté d'agglomération du Pays Voironnais, dont le siège est situé à l'immeuble "Le Quartz" au 40 rue Mainssieux sis 38500 VOIRON, représentée par son Président en exercice, Monsieur Bruno CATTIN, dûment habilités aux fins des présentes par une délibération du Conseil communautaire en date du 29 octobre 2024;

Ci-après désignée par « **Pays Voironnais** »,

### ET D'AUTRE PART :

- La Société coopérative dénommée UN TOIT POUR TOUS-DEVELOPPEMENT, Société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège est à ECHIROLLES (38130), 17 B avenue Salvador Allende, identifiée au SIREN sous le numéro 382 899 714 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE, bénéficiant d'un agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale, représentée par son Président en exercice, Monsieur Paul COSTE;

Ci-après désignée par « **Un Toit Pour Tous - Développement** »,

### ET D'AUTRE PART :

- **L'établissement public foncier local du Dauphiné**, dont le siège est situé au 44, avenue Marcellin Berthelot – 38100 GRENOBLE, représentée par son Directeur Général, Vincent REMY dûment habilité aux fins des présentes;

Ci-après désignée par « **epfl du Dauphiné** »,

## Préambule

Le Pays Voironnais a signé le 2 février 2016, une convention avec « Un Toit Pour Tous Développement » dans l'objectif de favoriser la production annuelle d'environ 5 logements locatifs accessibles aux populations démunies et volontairement réalisés en diffus dans des copropriétés privées.

Cette convention désormais caduque, et les accords précédents depuis les années 2000, ont permis de développer une offre principalement urbaine de 48 logements locatifs très sociaux pour loger des ménages en grande précarité et pour lesquels, le parc social classique n'était pas adapté.

Le Programme Local pour l'Habitat (PLH) adopté pour la période 2019-2024 reconduit la politique dynamique du territoire en matière de production de logements très sociaux accessibles aux populations les plus démunies en tant qu'offre spécifique, diffuse et complémentaire du parc social public.

Tenant compte du partenariat déjà existant entre le Pays Voironnais et Un Toit Pour Tous - Développement, de l'importance du parc social déjà géré par la structure, comme de son expertise dans la réalisation de cette offre et de l'accompagnement des publics visés, la collectivité envisage de renouveler une contractualisation avec cette dernière.

Il est précisé que ce type de contractualisation pourra également être développé avec les autres acteurs experts, si tant est que les prestations qu'ils proposent, répondent aux besoins du territoire.

## Présentation d'Un Toit Pour Tous Développement

Un Toit Pour Tous Développement est une Société par Actions Simplifiées (SAS) coopérative d'Union Economie Sociale (UES), dont les principaux sociétaires sont la Société HLM SHA (groupe Pluralis) et l'association Un Toit Pour Tous. Elle dispose d'un agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) octroyé par la Préfecture de l'Isère.

Cette structure de maîtrise d'ouvrage, intégrée à l'ensemble Un Toit Pour Tous, achète et réhabilite des logements pour les transformer en logements très sociaux (PLAI et PLAI adaptés) destinés à loger les ménages les plus démunis.

L'objectif est à travers l'accès à un logement, de contribuer à la réussite de l'insertion de la famille, en facilitant **l'accès à l'autonomie, à la citoyenneté et à l'emploi.**

Créé en 2006, UTPT Développement détient, au 1<sup>er</sup> janvier 2024, 496 logements, dont 48 dans le Pays Voironnais. Pour développer son parc, UTPT Développement s'appuie sur le service Développement et Patrimoine de l'ensemble Un Toit Pour Tous. Les missions de ce service : l'achat et la rénovation de logements (PLAI), la captation de logements privés, la réhabilitation des logements, la conduite de chantiers et le montage de dossiers de subventions.

La gestion locative adaptée des logements, mission mise en œuvre selon les besoins auprès des ménages logés dans le parc PLAI en diffus, est confiée ensuite à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale, Territoires AIVS® de l'ensemble Un Toit Pour Tous.

L'Agence immobilière Territoires assure une gestion locative et sociale spécifique. Celle-ci est réalisée par une **équipe de professionnels** qui assure l'attribution du logement dans le cadre de la Commission Intercommunale d'attribution des logements sociaux du Pays Voironnais, veille à la bonne insertion des ménages dans le logement, l'immeuble et le quartier, au paiement des loyers, au bon entretien des logements, accompagne le locataire dès l'entrée

dans le logement et dans les premiers mois d'occupation, intervient en cas de difficultés en proposant notamment des accompagnements adaptés. Les enjeux de cette mission : assurer la bonne insertion des ménages dans le logement, assurer le paiement des loyers, veiller au bon entretien des logements, sécuriser les co-proprétaires et bien sûr, accompagner les ménages pour l'accès ou le maintien dans le logement

### ***Présentation de l'epfl du Dauphiné***

La CAPV est membre de l'epfl du Dauphiné, établissement public créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

L'epfl du Dauphiné agit exclusivement dans le domaine foncier. Il réalise notamment pour le compte de ses membres toute acquisition foncière ou immobilière permettant la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Par l'ensemble de ses compétences et son indépendance financière, l'epfl du Dauphiné est un véritable expert tiers de confiance pour les collectivités locales de son territoire.

Il apporte un appui stratégique et opérationnel tout au long de la vie du projet : de la prospective, à la maîtrise et valorisation du foncier (stratégie amont, acquisition, portage, gestion, cession) et contribue par son dispositif de minoration à l'équilibre économique des projets, qui le nécessitent.

### ***Objet de la présente convention***

La présente convention vise à porter le cadre du partenariat entre le Pays Voironnais et Un Toit Pour Tous Développement et l'epfl du Dauphiné en vue de produire des logements en PLAI- en diffus, bénéficiant d'une Gestion Locative adaptée, conformément aux objectifs du PLH en vigueur.

Fin 2023, Un Toit Pour Tous Développement compte 48 logements locatifs sociaux sur le territoire du Pays Voironnais. Une grande majorité de ces logements a été acquise en diffus au sein de copropriétés, afin de favoriser la mixité sociale dans les immeubles.

Sur la période de la convention d'objectif précédente, Un Toit Pour Tous Développement a acquis et amélioré 21 logements locatifs sociaux familiaux de 2016 à 2023, UTPT-D a donc atteint l'objectif contractualisé avec le Pays Voironnais à 60% produisant en moyenne 3 logements locatifs sociaux familiaux en acquisition-amélioration par an.

### **Nombre de logements et qualité des logements visés**

L'objectif théorique annuel de production est fixé à 5 logements, sachant que le nombre dépendra des contraintes budgétaires du Pays Voironnais et des opportunités immobilières du marché.

L'origine du bâti pourra être plurielle : logement dans une copropriété privée, immeuble en monopropriété, maison, patrimoine communal...

Chaque opportunité fera l'objet d'une validation par les élus du Pays Voironnais, Président et Vice-Président, qui tiendra compte des préoccupations suivantes :

- **Localisation** : l'offre développée sera majoritairement spatialisée en centre-ville ou dans sa proximité et ce ; sur les pôles urbains. Sur les autres communes, chaque opportunité sera appréciée en fonction des besoins spécifiques desdites communes.
- **Maîtrise du couple loyer + charges** : compte tenu du public bénéficiaire (En 2023, 86% des ménages, à qui Un Toit Pour Tous a attribué un logement, enregistrent des revenus inférieurs à la moitié des plafonds PLAI), une attention particulière sera portée sur la solvabilisation du loyer et des charges par l'APL : le niveau d'un loyer type « PLAI adapté » sera recherché.

Dans le même objectif de la maîtrise des loyers de sortie, les logements produits devront proposer un bon rapport surface/typologie. Ainsi, UTPT Développement respectera les prescriptions en la matière clairement décrites dans le dispositif d'aides intercommunales sur le parc social neuf.

- **Accessibilité** : les projets proposés par la Société devront autant que possible proposer une offre qui réponde à cet enjeu.  
Sauf exception à justifier auprès du Pays Voironnais par l'opérateur, des logements situés en R+3 devront être desservis par un ascenseur.
- **Granulométrie** : les logements T2 en centre-ville, ainsi que les grands logements T4 ou T5, constituant une offre carencée sur le plan local, le Pays Voironnais veillera à ce que ces typologies soient bien représentées dans les programmes PLAI en diffus.

Chaque opportunité devra être validée politiquement par les élus du Pays Voironnais, en accord avec la commune où l'offre nouvelle de PLAI en diffus sera développée.

Par ailleurs, chaque opportunité devra être validée par l'epfl du Dauphiné, selon son analyse du potentiel du foncier, de son prix, et des modalités de l'acquisition.

### **Propriété des logements**

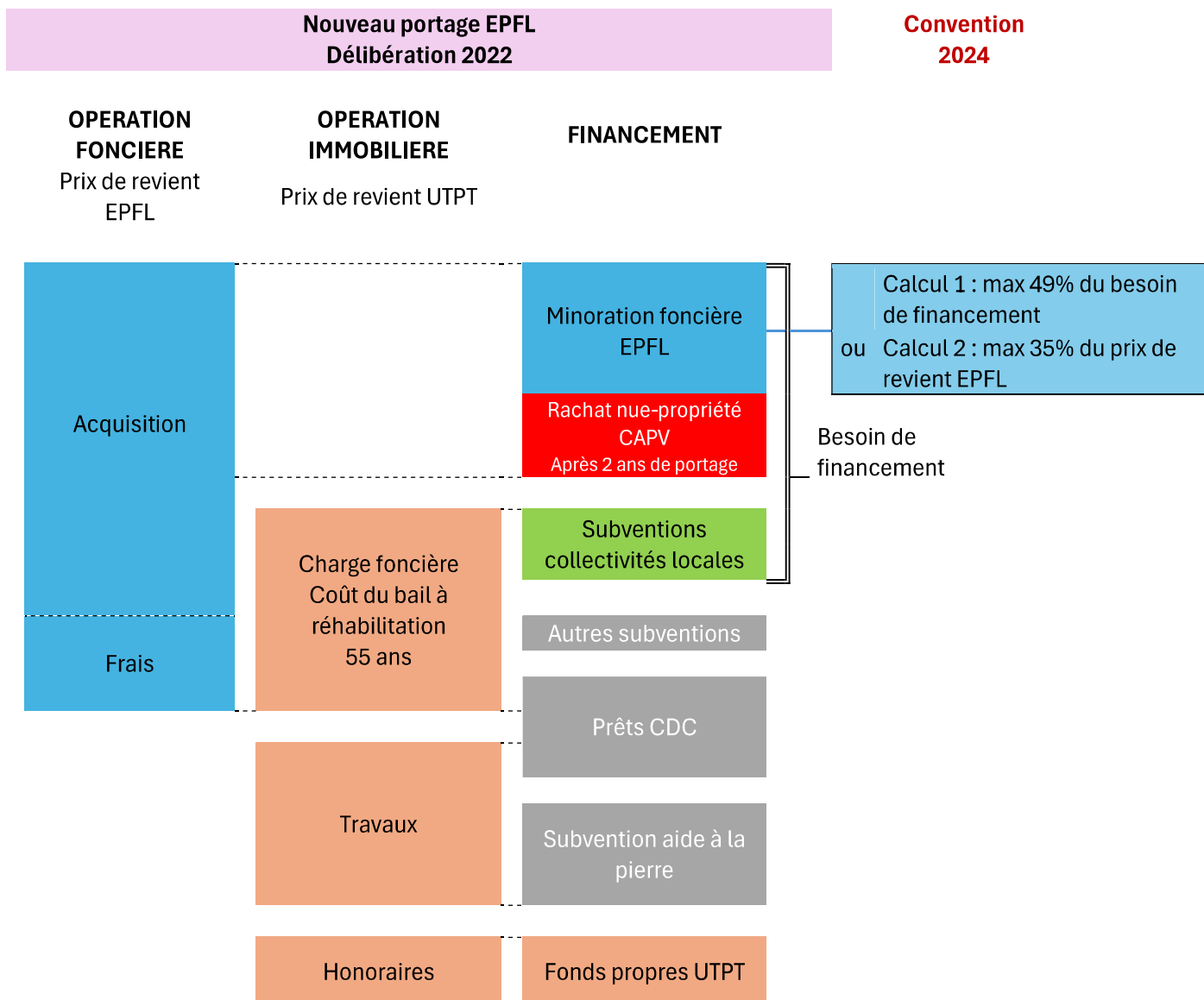
Dans le cadre de cette convention, il est convenu des principes suivants :

A court terme, le logement est acquis par l'epfl du Dauphiné, qui confie sans attendre les droits réels immobiliers associés à UTPT pour une durée de 55 ans, par le moyen d'un bail à réhabilitation.

La CAPV rachète le bien à l'epfl du Dauphiné dans un délais de 2 ans, en conservant le bail.

## Conditions financières de réalisation de la production des logements

Les principes de financement des logements produits dans le cadre de la présente convention sont présentés dans le schéma suivant :



Sur la base de ces principes, les aides apportées par la CAPV et l'epfl du Dauphiné sont précisées ci-dessous :

### ❖ Aides de droit commun apportées par le Pays Voironnais à l'opération immobilière :

L'aide du Pays Voironnais pourra varier entre 7 500€ et 22 000€ par logement, selon la tension économique de l'opération et les contraintes qui pèsent sur le bailleur ; ce qui correspond au niveau de subvention actuel et déjà voté par la délibération n°DELIB2021\_082 du 31 mai 2021 : Adaptation du système d'aide intercommunale en soutien à la production du logement social.

	Soutien au développement de PLAI en diffus par des opérateurs MOI (Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion)	Forfaits au logement
NIVEAU 1	Une aide de base forfaitaire	7 500 €
NIVEAU 2	Une aide complémentaire liée à l'équilibre économique du programme attribuée sur la base d'une analyse des services du Pays Voironnais en tenant compte des contraintes qui pèsent sur ces opérateurs associatifs	14 500 €
NIVEAU 1+2	SUBVENTION MAXIMALE	22 000 €

Les subventions versées par les principaux partenaires (Etat, Région, Département) pour financer les opérations rentreront dans le cadre du droit commun.

Pour sa part, Un Toit Pour Tous Développement pourra s'engager sur un montant variable de fonds propres (avec un minimum de 5% du prix de revient).

### ❖ Aides apportées par l'epfl du Dauphiné et le Pays Voironnais à l'opération foncière :

Les modalités de financement des logements d'UTPT-Développement par l'epfl du Dauphiné en évolué en 2022 et sont définies par la délibération du 16/06/2022.

L'epfl du Dauphiné se porte acquéreur des logements prospectés par UTPT-Développement, afin de conclure avec ce même organisme par la suite, un bail à réhabilitation pour une durée de 55 ans, moyennant une redevance « capitalisée » correspondant à ce que peut financer l'opérateur en fonction de sa capacité d'emprunt et des aides des collectivités ou autres partenaires.

Le bien est racheté par la CAPV à l'epfl du Dauphiné, avec son bail à réhabilitation en cours, dans un délai de deux ans selon les modalités suivantes :

- Le Pays Voironnais rachète le bien à un prix de revient égal au total du prix d'acquisition payés par l' epfl du Dauphiné (incluant l'ensemble des frais : notaire, administratif) auquel sont retranchées la redevance acquittée par Un Toit pour Tous Développement et la minoration foncière consentie par l'epfl du Dauphiné ;
- La minoration est égale au plus petit des deux montants suivants : 49% du déficit ou 20% (35% si zone 3) du prix de revient epfl de chaque opération d'acquisition ;
- Le déficit correspond aux financements apportés au projet par les collectivités locales et l'epfl du Dauphiné (cf. Besoin de financement dans le schéma).

Plafond annuel d'opération : Suivant les opérations, la part du rachat par le Pays Voironnais pour 5 logements locatifs très sociaux produits par UTPT-Développement sera variable. Elle ne devra pas dépasser 75 000€ par an, ce qui représente 15 000€ par logement en moyenne. Le nombre de projets réalisés annuellement sera donc plafonné par le respect de cette enveloppe. La part de rachat du Pays Voironnais sera gérée au sein de l'enveloppe des aides à la pierre du Pays Voironnais, votées annuellement.

## ***Les engagements des signataires***

### **Le Pays Voironnais s'engage à :**

- Garantir les moyens d'acquisition ;
- Communiquer auprès des communes du Pays Voironnais sur l'existence de cet outil de production pour atteindre les objectifs du PLH ;
- Organiser le tour de table financier, afin de faciliter la prise de décision en termes d'agrément du logement social ;
- Accorder aux opérations ses subventions et celles de l'Etat selon les modalités en vigueur au moment du dépôt du dossier de demande d'agrément ;
- Accorder sa garantie bancaire ; pour les prêts souscrits par Un Toit Pour Tous Développement pour la réalisation des opérations, à hauteur globale de 100% du montant des emprunts.

### **Un Toit Pour Tous Développement s'engage à :**

- Réserver et mobiliser ses capacités de financement pour réaliser les objectifs de production sur le Pays Voironnais ;
- Assurer une présence locale de l'ensemble de ses équipes qu'elles soient sociales comme techniques ;
- Respecter dans la mesure du possible, l'ordre arrêté par la Commission Intercommunale d'attribution des logements sociaux du Pays Voironnais, en matière de positionnement des candidats attributaires du logement, dans la négative il sera nécessaire d'argumenter le refus ;
- Faire gérer les logements produits par un organisme agréé pratiquant la Gestion Locative Adaptée, à savoir, l'Agence Immobilière à Vocation Sociale, Territoires AIVS® ; permettant ainsi de loger avec les meilleures chances de réussite, les publics visés et de leur permettre une bonne insertion ;
- Fournir chaque année au Pays Voironnais un rapport annuel précisant le nombre de logements produits et gérés, ainsi que les caractéristiques de leurs occupants, notamment leurs ressources.

### **L'epfl du Dauphiné s'engage à :**

- Mobiliser ses capacités de financement pour réaliser les objectifs de production de la présente convention ;
- Analyser les conditions de l'acquisition foncière (modalités et coûts) et conseiller les partenaires sur la pertinence d'acquérir le bien identifié ;
- Conduire à titre gracieux les procédures nécessaires à l'acquisition du bien, à sa gestion si nécessaire, aux passations du bail avec UTPT et à la cession à la CAPV.

### **Durée de la convention**

La présente convention prendra effet au 1<sup>er</sup> novembre 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026. Toutes les opérations engagées durant cette période seront poursuivies dans les conditions prévue à la présente convention, et cela même pour les décisions de cessions ou mises à bail qui interviendraient au-delà du 31 décembre 2026.

### **Suivi d'exécution de la convention**

Chaque année au cours du premier trimestre de l'année N, les partenaires de la convention organiseront une rencontre qui aura pour objectif de faire le bilan de l'exercice passé et de partager les perspectives pour l'année N en termes de nombre et de qualité des logements à acquérir et de besoins en financement.

Lors de cet échange, sera validé pour l'année en cours (N), les informations suivantes :

Action concernée	Nombre de logements	Année N-1	Année N		
			Besoin de financement		
			EPF	UTPT	CAPV
Acquisition Bien					
Prise du bail capitalisé					
Rachat de la nue-propriété					
Subventions d'équilibre de l'opération					

Ces informations feront l'objet d'un suivi pluriannuel, permettant de suivre l'exécution de la convention. Il sera mis à jour par UTPT et partagé à l'ensemble des partenaires à la convention chaque début d'année.

Une présentation du rapport annuel d'activité sera également effectuée par la société devant les instances de pilotages, concernant la programmation pour l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux et l'attribution de ces logements.

En cas de modification substantielle du modèle économique, un avenant à la présente convention pourra être réalisé, pour prendre en compte des évolutions en termes d'intervention des trois partenaires.

### **Résiliation de la présente convention**

En cas de force majeure ou de manquement aux engagements réciproques inscrits dans la présente convention ou pour tout autre motif d'intérêt général, celle-ci pourra être résiliée de plein droit par l'un ou l'autre des parties, à l'expiration d'un délai d'un an à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de litige entre les deux parties, il sera fait au Tribunal administratif, juridiction compétente en ce domaine.

Fait en trois originaux, dont l'un pour chacune des parties.

A Voiron, le .....2024

**Le Pays Voironnais**

**Le Président**

Bruno CATTIN

**Un Toit Pour Tous Développement**

**Le Président**

Paul COSTE

**L'Établissement Public Foncier Local**

**Le Directeur Général**