

CONVENTION CADRE DE PARTENARIAT



CONVENTION CADRE DE PARTENARIAT

ENTRE :

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAINE ET LOIRE, dont le siège social est sis au 48B Boulevard du Maréchal Foch à Angers (49100), représenté par Monsieur Christian GILLET, son Président,

D'UNE PART,

ET

ACTION LOGEMENT GROUPE, dont le siège social est sis 21 Quai d'Austerlitz à Paris (75013) représenté par Bruno ARCADIPANE, son Président,

Ci-après désigné « Action Logement »,

ET

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, dont le siège social est sis 21 Quai d'Austerlitz à Paris (75013) représenté par Monsieur Koumaran PAJANIRADJA, Directeur Général,

Ci-après désigné « ALI »,

ET

PODELIHA, société anonyme d'HLM au capital social de 8 837 845,50 €, dont le siège social est sis 13 rue Bouché Thomas à Angers (49000), représentée par Monsieur Gonzague NOYELLE, Directeur Général, dument habilité à la présente par les conseils d'administration de Podeliha, Podeliha Accession et des 3 roches

Ci-après dénommée "PODELIHA",

ET

Maine et Loire Habitat, Office Public HLM, dont le siège social est sis 11, rue du Clon CS 70146 49000, 49100 Angers, représentée par Monsieur Laurent COLOBERT, Directeur Général, dument habilité à la présente par le conseil d'administration de Maine et Loire Habitat.

Ci-après dénommée "Maine et Loire Habitat",

D'AUTRE PART,

I – PREAMBULE : STRATEGIE ET ENGAGEMENTS DES SIGNATAIRES

A. Conseil Départemental de Maine et Loire

Par le projet de mandature « Anjou 2021 – Réinventons l'avenir » le **Conseil Départemental** fixe la stratégie du Département de Maine-et-Loire pour le mandat en cours. Une feuille de route ambitieuse et réaliste, marquée par un esprit de responsabilité et d'innovation.

Le projet Anjou 2021 - fixe un nouveau cap, une nouvelle stratégie de l'action publique territoriale marquée par un esprit de responsabilité et d'innovation. Aussi, l'action du Département s'organise durant la mandature autour de cinq engagements :

- Être un département solidaire.
- Être un département responsable de sa jeunesse.
- Être un département acteur du développement équitable des territoires.
- Être un département porteur du développement durable.
- Être un département exemplaire et responsable.

Son PDHH (Plan Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement) pour la période 2020-2025 , approuvé en décembre 2019, s'inscrit pleinement dans cette ambition, en tenant compte des nouveaux contextes en matière d'habitat.

Plusieurs thèmes y seront déployés :

1. Passer d'une logique « logement » à une logique « d'habitat »

- 1.1. Produire des logements en luttant contre la vacance
- 1.2 Développer un modèle de densité adapté à chaque type de territoire
- 1.3. Revitaliser les centres bourgs et centres villes
- 1.4. Intégrer la question de la santé dans une approche globale via des réflexions coordonnées à des échelles locales
- 1.5. Adapter les logements au handicap et au vieillissement au regard des besoins observés sur les territoires

2. Poursuivre et amplifier la requalification du parc existant

- 2.1. Lutter contre l'habitat indigne en renforçant le repérage et le traitement local des situations d'habitat indigne, en améliorant le traitement dans le parc locatif et dans les secteurs les plus exposés, en renforçant l'efficacité du partenariat pour traiter les situations complexes
- 2.2. Faire de la lutte contre la précarité énergétique une priorité départementale en structurant et articulant les initiatives départementales et locales à destination des habitants, en améliorant le soutien aux propriétaires très modestes, en frange des dispositifs d'aide, aux locataires et bailleurs privés.

3. Diversifier la production de logement et d'hébergement pour l'adapter aux besoins

- 3.1. Produire un parc locatif social qui réponde aux besoins
- 3.2. Adapter le parc locatif social
- 3.3. Conforter le rôle du parc social dans l'accueil des ménages les plus en difficultés,
- 3.4. Développer le parc locatif privé et l'adapter aux besoins
- 3.5. Construire de réponses territorialisées aux besoins des personnes sans logement propre en particulier dans les secteurs ruraux et périurbains
- 3.6. Accompagner l'adaptation du secteur de l'hébergement et du logement accompagné dans la logique du logement d'abord

4. Garantir l'accès durable au logement des ménages les plus modestes et les plus en exclusion

- 4.1. Améliorer la priorisation des publics pour l'accès au logement social en fonction des besoins observés par territoire
- 4.2. Réviser l'objectif du contingent préfectoral
- 4.3. Mieux soutenir les parcours d'insertion par le logement des ménages en souffrance psychique
- 4.4 Définir une stratégie de soutien aux parcours logement des jeunes de 18 –25 ans isolés et plus particulièrement ceux sans ressources fixes
- 4.5. Adapter l'accès au parc de logement existant pour favoriser les parcours logements des ménages composés d'une ou deux personnes Poursuivre l'adaptation des réponses aux publics spécifiques : réfugiés, sortants d'hébergement, victimes de violence, sortants de prison...

5. Poursuivre la coordination des actions de prévention des expulsions locatives

- 5.1. Aller vers la définition et l'animation d'une stratégie partagée par l'ensemble des acteurs, à l'échelle départementale, sur la prévention des expulsions locatives : Evaluer, réécrire, animer la charte des expulsions locatives
- 5.2. Renforcer l'évaluation, l'interconnaissance des acteurs et la formalisation de circuits de remontée d'information
- 5.3 Renforcer la coordination des accompagnements : Repérer les situations complexes pour un traitement adapté
- 5.4 Renforcer le travail de repérage et d'information auprès des locataires et bailleurs privés : repérer et traiter les expulsions dans le parc privé
- 5.5. Renforcer la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) dans son articulation partenariale par l'élaboration d'une « doctrine » partagée sur la plus-value de l'examen d'une situation en CCAPEX et créer une instance dédiée à la réflexion sur le fonctionnement des CCAPEX
- 5.6. Améliorer le recours aux solutions alternatives au maintien dans le logement et favoriser le relogement économique et/ou le recours à l'hébergement et/ou au logement accompagné

B. Action Logement,

Acteur incontournable dans le domaine de la politique de l'habitat au service des territoires, des entreprises et des salariés. Le groupe, acteur de premier plan de l'économie sociale dispose désormais d'outils complémentaires et puissants :

- Un pôle « services » dédié aux besoins des salariés pour rapprocher le logement et l'emploi, et qui finance le logement et les politiques publiques du logement. Ce pôle regroupe Action Logement Services (ALS), ses filiales et l'APAGL.
- Un pôle « immobilier » qui produit directement une offre de logement diversifiée pour loger les salariés (premier bailleur social français avec son million de logements sociaux et intermédiaires). Ce pôle est composé d'Action Logement Immobilier (ALI), de ses filiales immobilières ainsi que de l'Association Foncière Logement (AFL).

S'appuyant sur la force du groupe ainsi constitué, les partenaires sociaux ont souhaité qu'il se positionne résolument comme initiateur des politiques à déployer pour faciliter l'Emploi par le Logement, au plus près des territoires.

L'ancrage territorial est en effet un axe fondateur du déploiement du groupe :

Il est porté par les CRAL (Comités Régionaux d'Action Logement) / CTAL (Comités territoriaux d'Action Logement dans les DOM) qui sont la représentation politique des partenaires sociaux dans les régions.

Il détermine la pertinence et l'agilité des actions au service des besoins diversifiés des salariés et des entreprises sur les territoires, en interaction avec les collectivités qui conduisent localement les politiques de l'Emploi et du Logement.

Ainsi, le groupe Action Logement est un acteur majeur du logement en France. Il est financé par la contribution des entreprises et a renforcé son utilité sociale et sa capacité financière dans les territoires ; son organisation est profondément décentralisée.

Dans ce cadre, le groupe Action Logement a marqué sa volonté de renforcer sa présence dans les territoires, afin de pouvoir mieux accompagner les collectivités locales dans la mise en œuvre d'actions visant à favoriser la production et la valorisation de logements aidés, ainsi qu'à promouvoir des mesures d'accompagnement social. Les partenaires sociaux s'engagent dans une démarche créatrice, inventive, volontaire et innovante pour apporter des solutions structurantes aux défis de demain à partir de diagnostics territoriaux.

En s'inscrivant dans les politiques locales de l'habitat, tant sur le parc privé que sur le parc social, en locatif comme en accession à la propriété, Action Logement agit concrètement sur le logement au bénéfice des salariés et de l'emploi et a signé avec l'Etat une convention quinquennale le 16 janvier 2018 représentant au total plus de 15 milliards d'euros sur les années 2018-2022 qui seront consacrés par Action Logement pour contribuer à l'amélioration de la situation du logement en France.

En outre, le 25 avril 2019, Action Logement a signé avec l'Etat la convention d'application du plan d'investissement volontaire de 9 milliards d'euros, annoncé par les Partenaires Sociaux dès le 10 janvier pour faciliter l'accès au logement des salariés, favoriser leur mobilité et ainsi agir au profit de l'accès à l'emploi.

Ce plan d'investissement ambitieux se veut une réponse forte aux questions concrètes de pouvoir d'achat, tout particulièrement des salariés aux revenus modestes, ils concernent notamment :

- la nécessité d'une société plus inclusive prenant en compte, la mixité résidentielle et générationnelle, tant au sein du parc existant que pour les constructions futures,
- l'accompagnement de la croissance de l'offre de logements de qualité adaptée aux besoins de chacun,
- la nécessité de résorber l'habitat dégradé voire indigne.

Le groupe Action Logement privilégie aussi une action au plus près des territoires, un pilotage local des actions et une stratégie co-bâtie avec les acteurs locaux et avec les habitants pour une meilleure compréhension des besoins et une optimisation de l'utilisation des moyens.

La convention a pour but de mettre en œuvre ces ambitions, de s'inscrire dans le long terme, mettre en commun et déployer l'ensemble des moyens en optimisant la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de production du logement : de la stratégie foncière à la gestion sociale des sites, en passant par une meilleure définition de produits, des typologies et des niveaux de loyers.

C. PODELIHA,

Filiale régionale d'ALI, PODELIHA est historiquement ancrée sur le territoire du Maine et Loire et participe activement à la politique locale de l'habitat en apportant des réponses adaptées aux attentes des salariés, des entreprises et plus globalement des citoyens en matière de logement abordable.

En 2019, PODELIHA y détient un parc locatif sur le département de plus de 20 000 logements sociaux, auxquels viennent s'ajouter 701 équivalents logements (355 foyers et 346 étudiants).

LES TROIS ROCHES, coopérative HLM filiale dédiée à l'activité de syndic social et solidaire, avec plus d'1 Million d'€ de chiffres d'affaire, gère près de 4 000 lots issus des mises en copropriétés et participe activement à la politique de vente de logements sociaux, avec un objectif de cession de 1% du parc de PODELIHA par an.

PODELIHA ACCESSION, coopérative, filiale dédiée à l'accession sociale, avec 8,5 Million d'€ de chiffres d'affaire, développe les missions d'aménageur et de promoteur en accession sociale et PSLA, avec un objectif de 200 ventes par an.

Le développement régional de Podeliha et de ses filiales passe par une croissance forte au sein du département du Maine et Loire, avec 230 nouveaux logements locatifs agréés en 2018 et 372 demandes d'agréments prévus sur 2019 et un prévisionnel de plus de 400 logements par an.

Cette production nouvelle et les investissements en faveur de la modernisation du parc ont totalisé plus de 100 Millions d'€ d'investissement par an, confirmant le rôle déterminant de PODELIHA dans la création de valeurs économiques au bénéfice du département, de ses habitants et des entreprises locales.

Dans son cœur de métier, PODELIHA est plus globalement un contributeur important à l'action collective au service de la cohésion sociale et des enjeux du développement durable qui s'engage sur le long terme à concrétiser l'ambition départementale du développement d'une offre d'habitat équilibrée et responsable

PODELIHA affirme par cette convention son positionnement territorial fort avec la volonté de faciliter l'accès des salariés à un logement de qualité, économe en énergie et abordable et plus largement, à l'ensemble des citoyens dans leur diversité et leurs spécificités.

Avec le soutien du groupe Action Logement et en lien avec les autres parties prenantes locales, elle mobilisera, sur le département de Maine et Loire, l'ensemble de ses sphères de compétences, son ingénierie et ses ressources pour concourir au développement d'un département attractif, solidaire et durable.

Animée d'un esprit d'innovation elle s'emploiera également à faire de ce territoire un terrain fertile d'expérimentation au service des transitions écologiques, énergétiques et numériques que le département promeut.

D. Maine et Loire Habitat,

Office Public de l'Habitat créé en 1950 par le Département de Maine et Loire, Maine et Loire Habitat est un outil au service des territoires dans le domaine du logement social et plus globalement de l'aménagement du territoire. Son implantation de proximité sur la plupart des communes du Département lui confère un rôle d'accompagnement des politiques locales de l'habitat.

En 2019, Maine et Loire Habitat détient 15186 logements dont 13 590 logements familiaux et 1 596 équivalents logements pour des structures d'hébergements pour les enfants, les jeunes, les personnes âgées, les personnes handicapées et le public défavorisé.

Cette production nouvelle et les investissements en faveur de la modernisation du parc ont totalisé plus de 80 Millions d'€ d'investissement par an, confirmant le rôle déterminant de Maine et Loire Habitat dans la création de valeurs économiques au bénéfice du département, de ses habitants et des entreprises locales.

Par son projet stratégique 2019-2023, Maine et Loire Habitat s'inscrit pleinement dans la stratégie du Département en tant que collectivité de rattachement avec les principaux objectifs suivants :

- S'inscrire dans les besoins des territoires en proposant des opérations adaptées : logements, équipements - commerces, aménagement
- Maintenir un haut niveau de production de logements avec une moyenne de 300 logements dont au moins 40 % pour les publics fragilisés pour soutenir les développements territoriaux
- Prioriser la production nouvelle sur le renouvellement urbain et la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes
- Favoriser l'accès social à la propriété par la vente à terme de 90 logements et le maintien d'une production de 100 à 150 logements PSLA par an par la filiale SCIC Anjou Atlantique Accession créé en 2012 Amplifier l'amélioration du parc avec plus de 1000 logements traités par an
- Maintenir un accompagnement social et une qualité de service de service de proximité auprès des locataires par un réseau de 4 agences territoriales.

II - LES AXES D'INTERVENTION

Par cette convention de partenariat, l'ensemble des partenaires ont pour ambition de développer des actions communes pour mieux répondre aux besoins des populations dans un développement équilibré et durable des territoires de Maine et Loire.

Cette collaboration devrait permettre de porter des innovations en matière d'habitat et d'hébergement dans les domaines techniques et sociales.

A. Les principes généraux

Cadre législatif et réglementaire :

Les principes détaillés dans le présent protocole d'accord s'inscrivent d'une part dans le respect de l'Ordonnance n°2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la participation de l'employeur à l'effort de construction (PEEC) et des engagements au titre des emplois pris dans le cadre de la Convention Quinquennale signée le 16 janvier 2018 prévue au 13ème alinéa de l'article L.313-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH) entre l'Etat et Action Logement, ou de toute convention susceptible de s'y substituer et plus généralement des règles applicables à Action Logement et d'autre part dans la stratégie territoriale en matière habitat du Département de Maine et Loire dont l'outil programmatique est le Plan Départemental de l'habitat et de l'hébergement 2020 – 2025.

Ce document programmatique fixe un objectif de produire 4 000 à 4 500 logements par an, 20% de la production en PLUS-PLAI, dont :

- Environ 500 logements vacants remis sur le marché
- 3500 à 4000 logements neufs

Une vigilance sera apportée sur la production de logements à bas loyers (PLAI), ainsi que sur les petites et grandes typologies.

Afin de répondre efficacement aux besoins des territoires, le groupe Action Logement structure au niveau de chaque territoire, une offre de logements locatifs sociaux ainsi qu'en accession sociale, dans le respect de la règle législative de non-discrimination dans le financement par la PEEC du logement social et de l'accession sociale prévue à l'article L.313-17-3 du CCH.

Pour satisfaire ces enjeux, PODELIHA et Maine et Loire Habitat s'engagent à poursuivre un effort significatif de construction pour permettre l'atteinte des objectifs de production et de diversification de l'offre en s'adressant à tous ceux qui ne peuvent accéder au parc privé libre, en locatif et en accession sociale.

En activant tous les volets de leurs objets sociaux dans ce domaine et en favorisant des approches innovantes telles que la transformation en logements d'espaces inoccupés (bureaux, bâtiments tertiaires, friches industrielles, hôtels,), PODELIHA et Maine et Loire Habitat ambitionnent une production nouvelle en moyenne de 650 logements par an sur la période de la convention de partenariat sur le département du Maine et Loire.

Ils mobiliseront leurs ressources et compétences d'ensemblier urbain pour contribuer à l'aménagement d'espaces dont les caractéristiques permettent une multiplicité de produits différents qui favorisent une large mixité urbaine, sociale et fonctionnelle.

Par la constitution de réserves foncières appelées à devenir constructibles et la mobilisation d'autres acteurs publics et privés, ce partenariat va contribuer à la sécurisation de projets qui s'inscrivent sur le long terme, à une meilleure maîtrise des objectifs de production dans leur diversité et à la régulation des prix des terrains.

En complément de la construction d'habitations neuves, le département veut agir sur des îlots résidentiels comprenant du parc privé ancien qui ne répond plus aux enjeux contemporains. Leur attractivité doit être renforcée, la qualité de vie des habitants doit être améliorée tout en répondant aux ambitions du développement durable.

PODELIHA et Maine et Loire Habitat affirment leur volonté de participer à cette politique de mutation urbaine du département et mettront leurs compétences multiples (via notamment leurs filiales) et leur ingénierie financière au service de ces opérations qui exigent d'agir sur une longue période de temps.

Ils pourront opérer des achats de résidences, de copropriétés privées fragiles qu'il convient de réhabiliter en profondeur ou de démolir pour proposer une offre nouvelle d'habitat en harmonie avec le tissu urbain environnant, en favorisant la mixité sociale.

PODELIHA et Maine et Loire Habitat s'engagent à étudier leur contribution à l'amélioration de l'attractivité de copropriétés privées fragiles et en difficulté.

D'autres interventions peuvent porter sur des ensembles plus vastes constituant des morceaux de quartiers nécessitant une recomposition urbaine. Ces opérations de long terme, tout en développant une offre de logements diversifiée pour accompagner le parcours résidentiel des ménages au cours de leur vie vont aussi recomposer l'espace urbain notamment en réaménageant des voies de circulation et en renforçant la présence de services et commerces pour créer de nouvelles centralités de proximité.

En concertation avec le département, PODELIHA et Maine et Loire Habitat interviendront sur des îlots urbains fragiles ou dégradés dans des quartiers anciens à transformer :

Ils peuvent acheter des logements privés, en relogant si nécessaire les habitants, pour réhabiliter durablement les bâtiments ou les démolir et reconstruire une offre nouvelle diversifiée et intensifiée, en cohérence avec le tissu environnant,

Elle peut contribuer à l'implantation de services de proximité et à la requalification du commerce de centre-ville.

Ils peuvent étudier le portage par rachats - temporaires ou pérennes - de logements en vue de leur rénovation, gestion, revente,

La Coopérative LES TROIS ROCHES peut intervenir en qualité de syndic social et solidaire pour gérer la copropriété et impulser son redressement.

Le Département et ses partenaires, s'emploieront à consolider le travail partenarial déjà engagé avec le groupe action logement, PODELIHA et Maine et Loire Habitat.

En cohérence avec les politiques publiques portées par la collectivité (en matière d'habitat, d'urbanisme, d'opérations foncières, d'action sociale ...), plusieurs actions pourront ainsi être développées de façon partenariale. Elles s'inscriront dans les axes d'intervention du Département, tels que déclinés dans les orientations des documents cadres de la collectivité : les critères d'attribution des aides à la pierre, les dispositifs en faveur des copropriétés, ...

Dans ce cadre, une veille foncière pourrait permettre de mieux cibler avec PODELIHA et Maine et Loire Habitat, des fonciers et biens immobiliers adaptés à leur champ d'intervention, pour des études d'opportunité en vue de leur acquisition éventuelle.

De façon globale, une mobilisation des dispositifs Départementaux ou nationaux utiles à la conduite optimale des projets sera encouragée. Au niveau du Département, la Stratégie Foncière pourra ainsi constituer l'un des leviers à mobiliser. Il pourra en être de même, dans le respect du cadre des délibérations déjà prises par le Département en la matière, au niveau de l'octroi des agréments de financements sollicités en concertation avec les communes concernées, ainsi que la délivrance des garanties de prêts correspondant.

En cohérence avec les modes opératoires du Département, dans les opérations publiques dont elle assure le pilotage, une participation active de PODELIHA et Maine et Loire Habitat aux projets d'aménagement portés par la collectivité, sur les zones d'urbanisation future, pourra être encouragée.

Un travail de partenariat sera également engagé par PODELIHA, Maine et Loire Habitat et le Département, dans une logique de complémentarité des interventions des deux opérateurs.

B. Contribuer à la mixité sociale du territoire

S'ils portent une attention particulière à la situation des salariés pour renforcer le lien emploi-logement, PODELIHA et Maine et Loire Habitat exercent une mission d'intérêt général et participe à la mise en œuvre du droit au logement pour tous en s'adressant aux publics que le marché libre de l'habitat ne peut convenablement satisfaire.

Conformément à leur objet social et à leurs orientations stratégiques, PODELIHA et Maine et Loire Habitat vont également s'adresser aux publics présentant des situations particulières telles que les personnes en situation de fragilité économique et sociale, les jeunes, les personnes en mobilité professionnelle, en alternance, les seniors, ...

PODELIHA et Maine et Loire Habitat expérimentent également des actions qui visent à renforcer le lien social et le soutien aux personnes les plus fragiles

Au regard des enjeux, ils vont d'abord agir sur le volume d'offre de logements en maintenant des investissements élevés et en mobilisant tous les financements appropriés pour satisfaire la diversité des besoins et des budgets des ménages.

PODELIHA et Maine et Loire Habitat vont également décliner une politique d'attribution locative apte à répondre aux objectifs du département et qui contribuera effectivement à la cohésion sociale du territoire.

En agissant sur ces deux leviers, ils vont œuvrer en faveur de la mixité sociale avec l'objectif partagé de :

- Faciliter le logement des salariés travaillant sur le territoire départemental en favorisant la « ville des courtes distances professionnelles » et la mobilité professionnelle.
- Accroître l'offre de logements adaptée aux étudiants, alternants, actifs en mobilité.
- Renforcer l'offre d'habitat adapté aux seniors et personnes en situation de handicap pour favoriser le maintien à domicile en renforçant le lien social et intergénérationnel (agir sur l'adaptation du parc social ancien et la production neuve).
- Agir en direction des personnes en grande fragilité et en urgence sociale avec une offre d'habitat adaptée en termes de mode de vie et de niveau de loyers, en diffus et structures collectives, comprenant des mesures d'accompagnement renforcé (social, psychologique, santé, ...), notamment dans le cadre de la mise en œuvre du plan gouvernemental « Logement d'abord ».

C. Consolider voir Amplifier l'accession à la propriété en direction des familles modestes

Conscientes des difficultés rencontrées par les ménages disposant de revenus modestes ou intermédiaires pour acquérir leur résidence principale, les parties conviennent de promouvoir une offre significative, de qualité et financièrement abordable, dans le neuf et le parc existant (vente HLM).

Au niveau de la vente HLM, en cohérence avec la politique d'habitat conduite par le Département dans un souci du maintien de la mixité urbaine et sociale dans les communes et quartiers, et en lien avec la démarche menée avec l'ensemble des communes et bailleurs sociaux préalablement, un travail sera engagé avec PODELIHA et Maine et Loire Habitat pour examiner les conditions de mise en vente des logements HLM existants, devant permettre de disposer des marges de manœuvre financière renforcée au profit du projet politique Départemental.

PODELIHA mettra en vente HLM un nombre de logements suffisants pour tendre vers un volume vendu représentant 1% du parc par an avec un remplissage sur le territoire des ressources dégagées. Elle applique la charte « vente HLM » du groupe ALI qui pose des engagements forts tant à l'égard de la collectivité que des acquéreurs pour garantir la mise en œuvre satisfaisante et sécurisante de la démarche.

Quant à Maine et Loire Habitat, la vente de logements représentera 0,6% du parc par an, avec une utilisation des ressources dégagées en production neuve, à minima sur les EPCI concernées.

Afin de garantir une approche sociale et solidaire de la gestion des copropriétés et pérenniser leurs qualités patrimoniales, les lots de copropriétés issus des activités « accession » seront confiés à la coopérative des 3 roches.

D. Mettre en place une politique d'investissement ambitieuse

La transition énergétique et environnementale, le plan climat territorial et toutes actions en faveur de la pérennité des ouvrages ainsi que de la qualité de vie des habitants sont au cœur de la stratégie d'intervention de PODELIHA et de Maine et Loire Habitat.

Entreprises citoyennes au service du territoire, elles s'engagent particulièrement en faveur de la dynamique économique départementale et leurs activités, créatrices de valeurs, viendront en soutien de l'écosystème local.

PODELIHA et Maine et Loire Habitat vont poursuivre une politique d'investissement ambitieuse favorisant la qualité résidentielle durable et responsable, en particulier dans un contexte de réchauffement climatique et de problématiques liées aux ressources énergétiques.

Les actions garantissant un haut niveau de qualité de maintenance du patrimoine et contribuant à la réduction des charges locatives seront poursuivies.

PODELIHA et Maine et Loire Habitat qui sont déjà largement engagées en faveur de la transition énergétique vont amplifier leur plan d'investissement pour répondre efficacement au défi du réchauffement climatique, dans le neuf et le parc ancien.

Ce plan d'action global en faveur de la transition énergétique se traduit par la prise en compte concrète des enjeux environnementaux, écologiques et sociaux avec l'objectif d'éradiquer les « passoires énergétiques », d'expérimenter aussi l'autoconsommation collective d'énergie et de favoriser la biodiversité dans le cadre du plan climat territorial.

L'intervention sur les bâtiments permet de réduire la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, elle soutient aussi le pouvoir d'achat des habitants et favorise leur confort de vie au quotidien. Des actions d'accompagnement à leur attention seront déployées pour favoriser l'appropriation de pratiques vertueuses adaptées aux usages et modes de vie de chacun.

La qualité d'usage et de services sont également au cœur des engagements de PODELIHA et Maine et Loire Habitat en favorisant « l'orientation clients ».

Par leurs politiques durables d'investissements dans le département, PODELIHA et Maine et Loire Habitat mesurent pleinement le lien étroit qu'ils doivent maintenir avec le tissu économique local pour contribuer à son dynamisme et à son essor.

Leurs activités sont fortement créatrices de valeurs économiques. Elles viennent en soutien des entreprises locales et plus largement des acteurs économiques ainsi que des habitants du territoire métropolitain.

Sur la période de la convention, les objectifs d'investissement représentent un montant total évalué à un Milliard d'euros, contribuant à la création ou au maintien de 15 000 emplois locaux.

Pour que cette dynamique profite au plus grand nombre et en particulier aux personnes les plus éloignées de l'emploi, les clauses d'insertion sociale seront largement déployées dans les marchés.

Par la politique de construction et d'attribution, PODELIHA et Maine et Loire Habitat vont renforcer le lien emploi-logement, indispensable eu égard à la vigueur économique du Département.

Cette orientation forte se traduira concrètement en facilitant le logement des actifs, des apprentis, alternants et demandeurs d'emploi. Il s'agit de mieux accompagner leurs parcours professionnels et résidentiels, même temporaires, tout au long de leur vie en cohérence avec les zones d'activités sur le territoire Départemental.

E. Promouvoir des modes d'habiter adaptés

Edifier une résidence c'est concevoir un lieu de vie pour plusieurs générations. Les résidences doivent répondre aux attentes actuelles des ménages et anticiper au mieux les évolutions des modes d'habiter dans les années à venir.

Les approches innovantes, techniques et sociales, seront poussées pour satisfaire cet objectif et impulser la ville de demain en agissant notamment sur : la modularité des pièces de vie, l'accompagnement du vieillissement à domicile, l'habitat participatif, l'intégration des objectifs du schéma directeur Smart-City,

Un travail partenarial sera engagé dès la fin 2020 pour élaborer les conventions d'application relatives à la définition des modalités opérationnelles de chacune des actions proposées.

Au regard du vieillissement de la population du Département, Podeliha et Maine et Loire Habitat s'attacheront à adapter une offre de logements et services en adéquation avec le schéma départemental de l'autonomie

III. ACTIONS COMMUNES PROPOSEES

Afin de favoriser un travail partenarial au profit des stratégies du Département de Maine et Loire Habitat et d'Action Logement, Maine et Loire Habitat et Podeliha s'engagent avec leurs filiales à mettre en œuvre des actions communes s'inscrivant dans les axes d'intervention définis dans le point II.

Ces actions pourront relever des thématiques fonctionnelles et opérationnelles :

A. Thématiques fonctionnelles

- Le déploiement d'échanges entre les équipes visant à faire évoluer les pratiques
- La mise en place d'appels d'offres communs visant, dans le respect des obligations propres à chaque organisme, à améliorer la qualité des réponses.
- L'optimisation des moyens de gestion.
- Le déploiement de formations communes.

B. Thématiques opérationnelles

Pour chaque action, il sera étudié un soutien financier adapté du Département de Maine et Loire et d'Action Logement avec la recherche d'une répartition équitable des financements entre les deux organismes.

IV. Durée de la convention et suivi

La présente convention cadre est conclue pour une durée de 5 années à compter de sa signature.

Des conventions d'application viendront préciser les modalités concrètes de mise en œuvre des thématiques d'actions communes définies ci-avant, notamment par l'indication des modes de partenariat opérationnel, les résultats attendus et les engagements réciproques des parties pour en garantir la parfaite exécution.

Un Comité de pilotage est créé pour suivre la mise en œuvre de la présente convention et s'assurer de l'état d'avancement de l'ensemble des travaux menés dans ce cadre.

Le Comité de pilotage se réunira 2 fois par an et sera composé du Président du Conseil Départemental de Maine et Loire, du Directeur général d'action Logement Immobilier, du Président et du Directeur général de Podeliha et du Directeur général de Maine et Loire Habitat.

Un rapport annuel d'activité sera conjointement établi pour présenter le bilan des actions conduites au regard des objectifs, retraduire et évaluer les conditions d'exécution de la convention cadre, proposer les ajustements utiles à sa bonne exécution ou à son actualisation. Dans son évaluation annuelle, le comité de pilotage veillera à une répartition équitable des actions engagées entre PODELIHA et Maine et Loire Habitat.

V. Clause informatique et libertés

Le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAINE ET LOIRE, PODELIHA, ACTION LOGEMENT, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et MAINE ET LOIRE HABITAT, s'engagent à respecter la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, dite Loi Informatique et Libertés, modifiée, et le cas échéant à effectuer les démarches nécessaires auprès de la CNIL ainsi que le règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit le « Règlement Général sur la Protection des Données ») applicable à compter du 25 mai 2018, qui permet d'avoir un droit d'accès, un droit de rectification, un droit d'effacement, un droit de limitation du traitement et un droit de portabilité de ses données auprès d'Action Logement, 19/21 quai d'Austerlitz, 75643 Paris cedex 13.

IX. Clause de confidentialité

Le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAINE ET LOIRE, PODELIHA, ACTION LOGEMENT, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et MAINE ET LOIRE HABITAT s'engagent à une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents sur les bénéficiaires des aides/services/produits d'Action Logement.

Le CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAINE ET LOIRE, PODELIHA, ACTION LOGEMENT, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et MAINE ET LOIRE HABITAT conviennent mutuellement d'une stricte obligation de confidentialité concernant les informations et documents dont ils pourraient avoir connaissance ou communication, à l'occasion de l'élaboration et/ou de l'exécution de la présente convention.

L'ensemble des supports, papier ou informatique, fournis par Action Logement, responsable de traitement, et tous documents de quelques natures qu'ils soient résultant d'un traitement restent la propriété d'Action Logement.

Les données contenues dans les supports et documents communiqués par Action Logement sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du Code pénal), il en va de même pour toutes les données dont les signataires pourraient prendre connaissance à l'occasion de l'exécution de la présente convention.

Il est toutefois précisé que certaines données peuvent être adressées à des tiers pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles peuvent également être communiquées, à leur requête, aux organismes officiels et aux autorités administratives ou judiciaires, notamment dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux ou contre le financement du terrorisme.

Les parties s'engagent à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

Le Département de Maine et Loire et Action Logement se réservent le droit de procéder à toutes vérifications qui lui paraîtrait utile pour constater le respect des obligations précitées.

Action Logement ou le Département de Maine et Loire pourront prononcer la résiliation immédiate de la convention, sans indemnité en faveur des autres signataires, en cas de violation du secret professionnel ou de non-respect des dispositions.

X. Clause de résiliation

Il peut être mis fin au présent protocole par lettre recommandée avec avis de réception du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE MAINE ET LOIRE, PODELIHA, ACTION LOGEMENT, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et MAINE ET LOIRE HABITAT, sans justification et sans contrepartie financière.

La résiliation interviendra au terme d'un délai de trois mois à compter de l'envoi de la lettre de résiliation avec avis de réception. Elle ne concernera pas les conventions d'application pour les thématiques retenues en cours de réalisation.

En cas de non-respect par les parties des engagements respectifs inscrits dans le présent protocole, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai de trois mois suivant le dépôt d'une lettre contre récépissé valant mise en demeure.

XI. Clause de règlement des différends

Dans l'hypothèse selon laquelle un différend né entre les parties, et ne pourrait être réglé à l'amiable, les juridictions du ressort de la cour d'appel d'ANGERS seront compétentes pour connaître un litige.

Fait à Angers, le 13 Avril 2021

en 5 exemplaires

LE CONSEIL DEPARTEMENTAL 49
Le Président

ACTION LOGEMENT
Le Président



ACTION LOGEMENT IMMOBILIER
Le Directeur Général



PODELIHA
Le Directeur Général



MAINE ET LOIRE HABITAT
Le Directeur Général

