

# CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 19 Décembre 2008

---

Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DE L'INSERTION ET DE L'HABITAT

## RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 4/14

OBJET : Convention de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale pour la création de logements d'insertion avec l'association A.I.P.I.

**RÉSUMÉ** : L'association A.I.P.I. a développé depuis plusieurs années une activité de développement de logements sociaux P.S.T. ( Programmes Sociaux Thématiques) basée sur le système de bail à réhabilitation. Les communes peuvent ainsi confier à l'association, qui devient propriétaire pendant la durée du bail (12 ans minimum), des bâtiments communaux afin d'être rénovés, transformés si nécessaire, et conventionnés auprès de l'Etat pour que les locataires puissent bénéficier de l'aide personnalisée au logement. Le Département et l'Etat apportent leur soutien à l'association pour trois ans, dotant ainsi la structure de moyens supplémentaires, afin de favoriser le développement de ce type de logements sur l'ensemble du département (objectif de 60 logements sur trois ans).

L'association des Ateliers pour l'Initiation, la Production et l'Insertion (API), intervient dans le domaine de l'insertion par le logement et par l'emploi en milieu rural depuis 1994. Ses activités portent sur :

- la production et la gestion de logements d'insertion,
- l'organisation de chantiers et d'ateliers pour les bénéficiaires du RMI ou de l'API,
- la recherche et l'expérimentation : participation avec des partenaires à des actions spécifiques (habitat caravane, femmes victimes de violences conjugales).

L'activité logement s'inscrit dans une démarche plus globale d'insertion des personnes, grâce à un partenariat étroit avec les associations EIREL (Entreprise d'Insertion, de Rénovation et d'Entretien des Logements) et AGIL (Association de Gestion de l'Insertion par le Logement), qui interviennent sur des chantiers d'insertion permettant la réalisation des travaux, sur l'accompagnement social des familles (par le biais de relais citoyens et communaux) et sur la gestion des logements produits par A.I.P.I. C'est cette démarche d'insertion combinatoire liant habitat et emploi qui fait la spécificité d'intervention d'A.I.P.I..

Il s'agit par ailleurs de la seule association en Seine-et-Marne à monter ce type de projet, et la qualité de son action est reconnue. Il convient de relever que son travail a été récompensé en octobre 2003 par le prix régional et national de la réhabilitation délivré par l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH).

L'association dispose aujourd'hui d'environ 60 logements PST en bail à réhabilitation. Ces logements s'inscrivent dans des opérations de petite taille (moins de 5 logements en général), répondant aux besoins locaux des communes et s'intégrant parfaitement dans le cadre bâti environnant.

Ainsi, compte tenu du travail d'intérêt général d'A.I.P.I. reconnu par de nombreux élus locaux et par les partenaires de l'insertion par le logement, et considérant que son activité va dans le sens des objectifs du 6<sup>ème</sup> Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) actuellement en cours de rédaction co-piloté par l'Etat et le Département, celui-ci a décidé de soutenir cette activité de développement de logements d'insertion (PST), par l'attribution d'un soutien financier de **35 000 €** au titre de l'année 2008 à part égale avec l'Etat, sous la forme d'une mission de Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS).

Cette mission, d'une durée de trois ans, sera évaluée annuellement. Il sera donc proposé chaque année à notre assemblée une reconduction de ce soutien, sous réserve de la réalisation des objectifs définis dans la convention, soit 60 logements engagés en trois ans, selon une montée en charge progressive (15 la 1<sup>ère</sup> année, 20 la 2<sup>ème</sup> et 25 la 3<sup>ème</sup>).

Si ces propositions vous conviennent, je vous saurais gré d'adopter le projet de délibération joint en annexe du présent rapport.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 4/14 des rapports soumis à la commission  
n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

Rapporteurs : M. PERRUSSOT  
Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement

M. MOUTON  
Commission n° 7 - Finances

---

Séance du 19 décembre 2008

OBJET : Convention de maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale pour la création de logements d'insertion  
avec l'association A.I.P.I..

**LE CONSEIL GÉNÉRAL DE SEINE-ET-MARNE,**

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 4 - Solidarités, Santé Publique et Logement,

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances

**DECIDE**

Article 1 : d'approuver le projet de convention entre l'Etat, le Département et  
l'association A.I.P.I., conformément à l'annexe de la présente délibération.

Article 2 : d'autoriser le Président du Conseil général à signer cette convention au nom  
du Département avec le Préfet et le Président de l'association A.I.P.I.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ



## ANNEXE

**MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE ET SOCIALE POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS D'INSERTION.****Dans le cadre du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées**

ENTRE

**l'Etat**, représenté par le Préfet du département de Seine-et-Marne, ci-après dénommé « l'Etat »

ET

**le Département de Seine-et-Marne**, représenté par le Président du Conseil général, dûment autorisé par délibération du Conseil général du 16 décembre 2005, ci-après dénommé "le Département",

D'UNE PART

ET

**L'association « Les ateliers pour l'initiation, la production et l'insertion »**, association régie par la loi de 1901 ayant son siège social 17, rue Edouard Vaillant 77390 Verneuil l'Etang, représentée par son Président, ci-après dénommée « l'Association »

D'AUTRE PART

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Dans le cadre de la mise en place du 5ème Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, l'Etat et le Département ont décidé de développer l'offre de logements d'insertion.

Par ailleurs, la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, prévoit la création de 40 000 logements à loyer maîtrisé et la remise sur le marché de 20 000 logements vacants. Ces objectifs ambitieux se déclinent au niveau départemental par :

- 786 logements à loyer maîtrisé à produire en 2005, et environ 1600 par an sur 2006-2009,
- la remise sur le marché de 367 logements vacants en 2005, et environ 380 par an sur 2006-2009

Ces chiffres sont à mettre en parallèle avec la production des années antérieures, qui était de l'ordre de 80 logements à loyer maîtrisé et 100 logements vacants remis sur le marché. Il est donc nécessaire de soutenir l'ensemble des démarches permettant la création de ce type de logements.

Le travail spécifique mené par l'A.I.P.I. depuis 1992 pour la production de logements d'insertion s'inscrit dans le dispositif du bail à réhabilitation. L'A.I.P.I. étant la seule association en Seine-et-Marne à monter ce type de projet, et la qualité de son action étant reconnue ; travail ayant été d'ailleurs récompensé en octobre 2003 par le prix régional et national de la réhabilitation, ces éléments ont décidé l'Etat et le Département à répondre favorablement à la sollicitation financière de l'association.

L'activité d'A.I.P.I. dans le cadre des baux à réhabilitation consiste à la prospection d'offre nouvelle potentielle, au montage de projet, à la maîtrise d'ouvrage.

L'objectif de production sur 3 ans est de 60 logements PST avec une augmentation progressive de l'activité. A titre indicatif, cette progression est de l'ordre de 15 logements la première année, 20 la deuxième et 25 la troisième.

Cette activité s'inscrit dans une démarche plus globale d'insertion des personnes, grâce à un partenariat étroit avec les associations E.I.R.E.L. (Entreprise d'Insertion, de Rénovation et d'Entretien des Logements) et A.G.I.L. (Association de Gestion de l'Insertion par le Logement), qui interviennent sur des chantiers d'insertion permettant la réalisation des travaux, sur l'accompagnement social des familles et sur la gestion des logements produits par A.I.P.I.. C'est cette démarche d'insertion combinatoire liant habitat et emploi qui fait la spécificité d'intervention d'A.I.P.I..

**IL A ENSUITE ETE CONVENU CE QUI SUIT:****ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles l'Etat et le Département apportent leur soutien à l'Association dans la conduite de son activité, par le biais d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) portant sur la création de logements d'insertion en Seine-et-Marne.

**ARTICLE 2 – ACTIVITE DE L'ASSOCIATION**

L'Association favorise la production de logements d'insertion.

Son activité dans le champ de l'insertion par le logement s'articule autour des axes suivants :

- La prospection d'offres nouvelles potentielles,
- Le montage de projet,
- La maîtrise d'ouvrage,
- La constitution des dossiers auprès des financeurs.

L'activité s'inscrit dans une démarche de développement local et de partenariat avec les collectivités locales qui se traduit par des objectifs de:

- Développement de la participation et de l'initiative des personnes,
- Création de synergies entre les différents partenaires et le renforcement de la collaboration avec les collectivités locales,
- Création de lien social.

Ces principes se concrétisent dans la mise en place d'un groupe d'appui auprès et avec la participation de chaque collectivité. Cette approche partenariale et de dynamisation locale est prise en compte comme objectif transversal de la présente convention.

L'objectif de l'association en terme de production est de 60 logements PST engagés auprès de l'ANAH sur trois années, avec une augmentation progressive de l'activité.

L'association favorisera les opérations petites et moyennes, soit inférieures à 5 logements ; afin de favoriser la mixité sociale dans les communes.

L'association pourra dans le cadre d'opérations supérieures à 5 logements produire des logements conventionnés « classiques », afin de garantir la mixité sociale de l'opération.

Les logements produits devront garantir un certain niveau de qualité (qualité architecturale, qualité des matériaux utilisés, intégration de la réhabilitation dans le tissu local...) et devront avoir reçu l'adhésion des communes ou structures intercommunales concernées.

Une attention particulière sera portée à l'accessibilité des logements et à l'adaptation de logements pour des publics spécifiques (personnes âgées, personnes handicapées, jeunes..).

Les logements produits devront constituer une offre nouvelle (vacance, changement de destination). L'intervention sur des logements déjà habités devra rester exceptionnelle et correspondre à une situation d'indignité des familles dans le logement.

Par ailleurs, l'association devra prioritairement intervenir sur les zones d'influence de villes et villages aisément accessibles en transports publics, et permettant un accès aisé aux services de santé, d'éducation et d'emploi ; ceci afin de favoriser l'intégration globale des familles.

Ain de permettre aux ménages de se maintenir dans les lieux sans difficultés, l'association devra favoriser, dans ses projets de réhabilitation, des solutions économiques en matière de consommation d'énergie (chauffage, électricité, production d'eau chaude...).

L'Association établit un bilan au terme de son activité, détaillant les actions engagées, la situation de chaque projet, la date prévisionnelle de livraison des logements.

Dans ces perspectives, l'Association se donne comme objectif de mener à leur terme les projets en cours au moment de la signature de la présente convention, ainsi que ceux qui se présenteront pendant sa durée de validité.

### **ARTICLE 3 - SOUTIEN DU DEPARTEMENT ET DE L'ETAT**

#### **ARTICLE 3.1 : VERSEMENT D'UNE SUBVENTION**

##### **3.1.1 MONTANT**

Le coût de la mission est défini à 70 000 € par an. Pour la première année, l'Etat et le Département subventionnent à parité la mission dans le cadre du plan départemental d'actions pour le logement des personnes défavorisées, soit :

Département : 35 000 €

Etat : 35 000 €

Un avenant à la présente convention fixera le montant des subventions versée par le Département et l'État pour les années ultérieures, en fonction du bilan annuel présenté et sous réserve du vote des crédits par le Conseil Général.

##### **3.1.2 MODALITES DE PAIEMENT**

Ces crédits seront mandatés à l'Association de la manière suivante :

Pour la première année, 40% du montant des subventions annuelles de l'Etat et du Département seront mandatés à la signature de la convention, 30% 6 mois après cette date et après réunion du groupe de suivi et présentation d'un bilan intermédiaire, et enfin 30% à la date anniversaire de la signature de la convention après rendu du bilan annuel d'activité.

Pour la deuxième année, 40% du montant des subventions annuelles de l'Etat et du Département seront mandatés à la signature de l'avenant fixant les engagements des financeurs pour cette deuxième année, 30% 6 mois après cette date et après réunion du groupe de suivi et présentation d'un bilan intermédiaire, et enfin 30% à la date anniversaire de la signature de cet avenant après rendu du bilan annuel d'activité.

Pour la troisième année, 40% du montant des subventions annuelles de l'Etat et du Département seront mandatés à la signature de l'avenant fixant les engagements des financeurs pour cette troisième année, 30% 6 mois après cette date et après réunion du groupe de suivi et présentation d'un bilan intermédiaire, et enfin 30% à la date anniversaire de la signature de cet avenant après rendu du bilan annuel d'activité.

Les crédits seront versés sur le compte bancaire de l'Association dont les références seront communiquées à l'Etat et au Département.

L'association s'engage à utiliser la subvention versée dans le cadre de son activité et conformément à l'article 2 de la présente convention. Le Département se réserve le droit d'effectuer tout contrôle aux fins de vérifier la conformité de cette utilisation.

#### **ARTICLE 3.2 : SUIVI DE LA MISSION**

Un groupe de suivi de la mission composé des représentants de l'Etat, du Département, de l'Association, de l'ANAH, du CIL, et du Conseil Régional se réunira au terme des 6 premiers mois de la mission afin de faire un premier bilan quantitatif, qualitatif et financier, puis à l'issue de l'année pour faire état des résultats ; et ce chaque année. Il pourra également se réunir à l'initiative d'une des parties pour examiner des situations nécessitant une intervention particulière et proposer d'ajouter au groupe de suivi tout partenaire jugé utile.

### **ARTICLE 4: RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention sera résiliée de plein droit par le Département ou l'Etat et sans préavis si l'Association ne respecte pas ses obligations contractuelles.

Dans tout autre cas, elle pourra être résiliée à tout moment par l'une des parties, par envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et moyennant le respect d'un préavis de 3 mois.

En cas de résiliation sur l'initiative de n'importe laquelle des parties ou de dissolution de l'Association, l'Etat et le Département se réservent la possibilité de demander la restitution de tout ou partie de la subvention versée en vertu de la présente convention.

### **ARTICLE 5: MODIFICATIONS**

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant.

### **ARTICLE 6: DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention, prendra effet à compter de la date de sa signature par les parties pour une durée de trois ans.

### **ARTICLE 7: REGLEMENT DES LITIGES**

Les parties s'engagent à trouver une issue amiable en cas de litige, avant la saisine de la juridiction compétente.

Fait en 3 exemplaires à Melun, le ....

Pour l'Association A.I.P.I.

Pour l'Etat,

Pour le Département de Seine-et-Marne,

Le Président d'A.I.P.I.

Le Préfet

Le Président du Conseil général

