

INITIALES CHARGE D'OPERATION + N° SIAP + N° CLASSEMENT INTERNE

**CONVENTION DE PARTICIPATION FINANCIERE POUR LA REHABILITATION
ENERGETIQUE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES DANS LE CADRE DE LA
CONVENTION PARTENARIALE ENTRE LA BANQUE DES TERRITOIRES, L'AREAL,
L'EMS ET LA CEA**

Entre :

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par délibération n° [XXXX] de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du [DATE], ci-après dénommée « la CeA » ;

et

[XXXX], dénommé ci-après « le bailleur », représenté par son Directeur Général, [XXXX], dûment habilité par [XXXX]

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- la délibération n°402 du Conseil Général du Bas-Rhin du 13 décembre 1993 instituant un dispositif départemental de réservation de logements sociaux, appelé Règlement Départemental du Logement Social RDLS ;
- la délibération n°CP/2018/227 de la Commission permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin du 9 juillet 2018 actualisant les critères de priorité dans le cadre du RDLS et approuvant les termes de l'Accord collectif départemental 2018-2021 ;
- la délibération n° CD-2024-1-4-2 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 mars 2024 ayant adopté la stratégie habitat 2024-2029 ;
- la convention de délégation de compétences des aides à la pierre conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat pour 2024-2029 signée le 1^{er} août 2024 ;
- l'avenant n° [XXXX] pour l'année [XXXX] à la convention de délégation de compétence des aides à la pierre voté en commission permanente du [XXXX] ,
- la convention partenariale 2024-2025 entre l'AREAL, la Banque des Territoire, l'EMS et la CeA ;
- la délibération n° [XXXX] de la commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du [DATE] approuvant l'octroi des subventions objet de la présente convention.

Il est préalablement exposé :

Le 1^{er} août 2024, la Collectivité Européenne d'Alsace et l'Etat ont conclu une convention de délégation des aides à la pierre, pour 6 ans, sur l'ensemble du territoire en dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agglomération de Mulhouse.

Pour appuyer la mise en œuvre de cette délégation, la Collectivité Européenne d'Alsace a souhaité maintenir un dispositif d'aides volontaristes afin de soutenir la réhabilitation de logements locatifs sociaux de qualité. La stratégie de l'habitat, adoptée par l'assemblée plénière le 15 mars 2024 (délibération n°CD-2024-1-4-2), a ainsi acté la réduction de la convention partenariale avec la Banque des Territoires, l'EMS et l'Areal.

Le projet de réhabilitation thermique de [XX] logements aidés envisagé par le bailleur social XXXX sur la commune XXXX s'inscrit dans ce cadre. Il est donc éligible au dispositif de la CeA.

Il est ainsi convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités de financement par la CeA du programme d'investissement porté par le bailleur [BAILLEUR] et ci-dessous défini :

Libellé et nature du projet : réhabilitation thermique de [XX] logements aidés situés [lotissement et/ou rue,....] à [commune].

Le programme d'investissement est porté par [BAILLEUR], à son initiative et sous sa responsabilité, dans les conditions prévues par la présente convention, ses annexes et ses éventuels avenants.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS FINANCIERS

2.1 Coût de l'opération

Le coût prévisionnel de l'opération s'élève à [XXX] € (détail en toutes lettres) dont une subvention volontariste de la CeA détaillée à l'article 2.2 de [XXX] € (détail en toutes lettres)

Plan de financement	Palulos
Subvention CeA	
...	
Prêt	
...	
Total	€

2.2 Participation financière de la CeA au titre des aides volontaristes

La subvention accordée par la CeA à [BAILLEUR] au titre des aides volontaristes s'élève à [XXX] €, répartis comme suit :

CONSERVER LES FINANCEMENTS CONCERNES PAR L'OPERATIONS

- REHABILITATION : [nb de logements] x [€ / €] = [XXX] €

Cette subvention constitue un plafond non susceptible de révision, sauf accord convenu entre les parties dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

La subvention de la CeA est versée sur demande écrite de la manière suivante (programme P044, opération 009, enveloppe 10, chapitre 204, nature 2324, fonction 555 du budget de la CeA) :

- 1^{er} acompte (20%) : [XXX] €
- 2^{ème} acompte (60%) : [XXX] €
- Solde (20%) : [XXX] €

Les modalités de versement des aides volontaristes sont définies à l'article 3 de la présente convention.

2.3 Participation financière de l'Etat au titre des aides à la pierre

La subvention accordée par l'Etat à [BAILLEUR] au titre des aides à la pierre déléguées à la CeA et dans le cadre de la délivrance de l'agrément n° [XXX] s'élève à [XXX] €, répartis comme suit :

CONSERVER LES FINANCEMENTS CONCERNES PAR L'OPERATIONS

- PALULOS : [nb de logements] x 9 500 € = [XXX] €

Cette subvention constitue un plafond non susceptible de révision, sauf accord convenu entre les parties dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

La subvention Etat est versée sur demande écrite de la manière suivante (programme P038, opération 003, enveloppe 07, chapitre 204, nature 20422, fonction 555 du budget de la CeA) :

Les travaux doivent être achevés dans un délai de cinq ans à compter de la date de notification de la subvention.

La subvention est versée au vu d'un dossier dont la composition est fixée par un arrêté conjoint des ministres chargés du logement et des finances, dans les modalités décrites par l'article D323-9 du CCH. Le solde est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée en fonction du prix de revient définitif. La demande de solde est déposée au plus tard dans un délai de 6 mois après l'achèvement des travaux.

Les modalités de versement des aides à la pierre déléguées sont définies à l'article 3 de la présente convention.

ARTICLE 3 – MODALITES DE VERSEMENT DES AIDES VOLONTARISTES ET DES AIDES DELEGUEES

Les demandes de versement d'acomptes ou de soldes pour les aides volontaristes de la CeA et pour les aides déléguées de l'Etat peuvent être transmises en différé.

Conformément à l'article D.331-16 du CCH, le montant total des acomptes ne peut dépasser 80 % du montant de la subvention Etat.

Le règlement des acomptes est effectué sur présentation des justificatifs ci-dessous conformément à l'arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R-353-16 et de l'article R-331-15 du Code la Construction et de l'Habitation :

- 1er acompte (20%) sur présentation :
 - de l'ordre de service de démarrage des travaux
 - de la présente convention signée
- 2ème acompte (60%) sur présentation :
 - d'un état des dépenses certifié par le Directeur financier ou le comptable public à hauteur de 80 % du prix de revient prévisionnel
- Solde (20%) sur présentation :
 - du plan de financement définitif de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
 - du prix de revient définitif détaillé de l'opération daté et signé par le Directeur de la SA d'HLM ou de la SEM, ou son Représentant
 - d'un état récapitulatif définitif détaillé des dépenses par fournisseurs, certifié par le Directeur financier ou le comptable public
 - de la déclaration d'achèvement des travaux ou, à défaut, le procès-verbal de réception de fin de travaux
 - de l'attestation du bureau d'étude d'atteinte du niveau de performance visé

Par ailleurs, le règlement pour solde de la subvention est subordonné à la production de la décision de clôture de l'opération mentionnée à l'article D. 331-7 du Code la Construction et de l'Habitation. Il est versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article R. 331-15.

Le versement du solde s'opèrera en outre après levée des observations suite à la visite de fin d'opération.

Le comptable assignataire est le Payeur Départemental de la CeA.

ARTICLE 4 – CONTREPARTIES

4.1 Calcul des droits de réservation

En contrepartie de la participation financière volontariste de la CeA, [BAILLEUR] s'engage à réserver 5% du programme de construction cité à l'article 1 de la présente convention soit [XX] logements pour le public prioritaire de la CeA (7 catégories de ménages accompagnés par les services sociaux et se trouvant en situation d'urgence sociale ou ménages ayant besoin d'un logement adapté à leur autonomie).

Conformément aux dispositions de l'article 114 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, modifiant l'article L-441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les logements ci-dessus identifiés seront désormais pris en compte dans le cadre d'une gestion en flux dont les modalités s'appliqueront à la présente convention sans qu'il soit nécessaire de conclure un avenant. La convention de gestion en flux des logements conclut entre la Collectivité européenne d'Alsace et le bailleur pourra, le cas échéant, être annexé à la présente convention financière.

4.2 Modalités de réservation

Dans l'intervalle de la conclusion de la convention de gestion en flux avec le bailleur mentionné ci-avant à l'article 4.1., les modalités de réservation des logements sont les suivantes.

Dans le Bas-Rhin, le droit de réservation consenti à la CeA est exercé en faveur des ménages inscrits dans l'Accord Collectif Départemental (ACD) au titre du Règlement Départemental du Logement Social (RDLS) en vigueur au moment de l'attribution du logement. Ce dernier identifie comme prioritaires les ménages suivants :

- parent isolé ou couple avec enfant(s) sortant d'un centre parental,
- ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison notamment de l'absence de logement ou lorsqu'il existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement,
- jeunes de 18 à 25 ans en difficulté sociale aptes à occuper un logement autonome,
- ménages relogés dans le cadre de la Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) départementale,
- accédants à la propriété qui sont obligés de vendre suite à une rupture professionnelle, familiale, ou suite à un problème de santé,
- ménages exposés à des situations d'habitat indigne ou de logement non décent (logés dans le parc privé hors Eurométropole de Strasbourg) ayant fait l'objet d'un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou d'un diagnostic de non décence par le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND),
- personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap moteur bénéficiant d'une demande Handilogis ou Seniorlogis, ayant besoin d'un logement adapté ou accessible.

Dans le Haut-Rhin, dans l'attente de la convergence de l'Accord Collectif Départemental, [BAILLEUR] s'engage à respecter les mêmes dispositions précitées concernant les ménages prioritaires au titre du droit de réservation consenti à la CeA.

[BAILLEUR] est tenu d'aviser la CeA de toute vacance de logement entrant dans le contingent des logements réservés à la CeA qui lui adressera alors dans un délai de deux semaines à un mois maximum, une liste des candidats locataires avec indication d'un ordre de priorité.

Sans proposition de candidat de la part de la CeA dans un délai de deux mois, les logements resteront à la disposition de [BAILLEUR] qui aura la faculté de les louer aux candidats de son choix.

La CeA peut présenter les candidatures à l'attribution de ces logements dès la signature de la présente convention.

4.3 Durée de la clause de réservation

L'obligation de réservation précitée court sur la durée du prêt le plus long contracté par [BAILLEUR].

A l'échéance du prêt le plus long, les logements réservés à la CeA reviendront à [BAILLEUR] qui pourra en disposer lui-même lors de leur vacance.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS A LA CHARGE DU BENEFICIAIRE DE LA SUBVENTION

[BAILLEUR], bénéficiaire de la subvention précitée, s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1 ;
- à ne pas reverser ou employer tout ou partie de l'aide financière au bénéfice d'une autre personne juridique ;
- à faciliter le contrôle, notamment sur place, par les services de la CeA de la réalisation de l'objet défini à l'article 1, par l'accès à toutes pièces justificatives ou autres documents ;
- à tenir sa comptabilité selon les normes en vigueur et dans le respect de la réglementation applicable aux organismes de droit privé subventionnés par des fonds publics ;
- à informer sans délai le service de la CeA gestionnaire de l'attribution de la subvention, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution, de modification substantielle ou de retard dans la mise en œuvre de la présente convention ;
- à informer la CeA de l'ouverture de toute procédure de redressement ou liquidation judiciaire le concernant ;
- à informer la CeA de toute cession de créance concernant la subvention objet de la présente convention de sorte à permettre à la CeA de vérifier si toutes les conditions pour le maintien de la subvention et les conditions pour son versement sont remplies, et à informer l'établissement bancaire concerné des conditions d'attribution de la subvention, et, plus généralement, du contenu de la présente convention ;
- à maintenir la destination de l'investissement spécifié à l'article 1 pendant une durée de 15 ans en application de l'article D.331-4 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de s'exposer à un remboursement de l'aide de la CeA au *pro rata temporis* du nombre d'années manquantes pour maintenir la destination du bien pendant la durée d'amortissement ;
- à ne pas céder le bien immobilier subventionné avant l'expiration d'un délai de 10 ans suivant le dernier versement de l'aide sous peine de devoir reverser l'aide de la CeA au *pro rata temporis* du nombre d'années séparant la cession du bien et l'expiration du délai de 10 ans suivant le dernier versement de l'aide ;
- à faire une demande de prêt dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de la présente convention
- à établir et communiquer une déclaration d'ouverture de chantier dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la délibération de la commission permanente du Conseil de la CeA attribuant une subvention au bailleur pour cette opération

[BAILLEUR] s'engage, par ailleurs, à fournir dans les six mois suivant la clôture de chaque exercice les documents ci-après :

- un compte rendu financier, certifié exact, qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention ; ces documents étant signés par le président ou toute personne habilitée, tel que prévu par les dispositions de l'alinéa 6 de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 ;
- le bilan et le compte de résultat de l'année N-1 certifié par toute personne habilitée, ou pour les associations percevant plus de 153 000 euros de subventions publiques par an, les comptes annuels et le rapport du commissaire aux comptes prévus, conformément aux articles L 612-4 et D 612-5 du code de commerce ou, à défaut, la référence de leur publication au Journal officiel ;
- le rapport d'activité.

ARTICLE 6 - SIGNALÉTIQUE ET COMMUNICATION

Sous peine d'interruption et/ou de reversement de tout ou partie de l'aide de la CeA et de l'Etat, [BAILLEUR] doit impérativement mettre en évidence l'existence d'un concours financier de la CeA et de l'Etat selon les moyens de communication dont il dispose.

Cette information se matérialise par la présence des logotypes de la CeA et de l'Etat sur les documents édités par le [BAILLEUR] et par tout autre moyen de communication (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, ...). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype de la CeA, [BAILLEUR] pourra prendre contact auprès de la Direction de la communication de la CeA.

Plus précisément concernant l'organisation de manifestations publiques (conférence de presse, inauguration, visite de chantier, première pierre...), [BAILLEUR] devra systématiquement, d'une part, faire apparaître le concours de la CeA et de l'Etat sur tous les supports de communication utilisés (courriers, cartons d'invitation ...) et d'autre part, adresser une invitation à la CeA pour la manifestation en question au moins 15 jours avant qu'elle ait lieu.

En outre, en vue d'informer le public de la contribution de la CeA à ces opérations, il y a lieu d'apposer à proximité des chantiers de construction une signalétique propre à la CeA. Celle-ci est délivrée par la Délégation à la Direction Générale [TERRITOIRE].

Tout manquement à ces règles pourra faire l'objet d'une demande de reversement de tout ou partie de l'aide volontariste allouée.

Le contrôle du respect de ces règles se fait à l'occasion de visites sur place, lors des demandes de versement (acompte/solde) et/ou par l'envoi de tout document justifiant le respect des obligations (photos, invitation, brochures...).

ARTICLE 7 - INTERRUPTION ET REVERSEMENT DE TOUT OU PARTIE DES SUBVENTIONS

Après examen des justificatifs présentés par [BAILLEUR], le non-respect total ou partiel des clauses stipulées de la présente convention par [BAILLEUR] pourra, quelle que soit la cause, avoir pour effets :

- l'interruption du versement des aides financières,
- la demande de reversement en totalité ou partie des montants déjà versés.

Les dispositions de l'article D.331-26 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent à la présente convention, après mise en demeure de [BAILLEUR] et dans le respect d'une procédure contradictoire avec [BAILLEUR].

La CeA en informe [BAILLEUR] par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION ET DUREE DE VALIDITE DE L'AIDE VOLONTARISTE DE LA CEA

8.1 Durée de la convention

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties pour la durée des prêts locatifs aidés PALULOS accordés correspondant à cette

opération ou à la durée du prêt le plus long soit [XXX] années et prendra fin avec l'extinction complète des obligations respectives des parties.

8.2 Durée de validité de l'aide volontariste de la CeA

La durée de validité de la subvention de la CeA est de 5 ans sans pouvoir aller au delà de 7 ans à compter de la date de la signature de la présente convention par l'ensemble des partenaires, en application de l'article D331-7 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur à la date de la signature de la convention.

Au terme de ce délai de 7 ans précité, si les justificatifs permettant le paiement n'ont pas été produits par [BAILLEUR], la subvention devient caduque et les montants non versés sont annulés d'office, sauf décision de prolongation prise par la CeA après demande dûment justifiée de [BAILLEUR]. Ladite demande de prorogation doit être formulée deux mois avant le terme du délai de la présente convention.

Dès lors, [BAILLEUR] s'engage à adresser à la CeA sa demande de versement des montants de subvention non versés, pièces justificatives à l'appui, avant l'échéance prévue à l'alinéa 1 de l'article 8.2.

ARTICLE 9 - RESILIATION

9.1 Résiliation amiable

La présente convention pourra faire l'objet d'une résiliation amiable par accord entre les parties.

9.2 Non-respect des engagements

En cas de non-respect, par l'une ou l'autre des parties, des engagements inscrits dans la présente convention, celle-ci pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure restée sans effet.

9.3 Résiliation anticipée

En cas de motif d'intérêt général, la CeA peut mettre fin de façon anticipée à la présente convention et en informe l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention prend fin un mois à compter de la notification de la résiliation dûment motivée.

9.4 Procédure de liquidation judiciaire du bailleur

En cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire de [BAILLEUR], la CeA se réserve le droit de résilier la présente convention au motif de l'impossibilité pour [BAILLEUR] et/ou son repreneur de poursuivre le projet. En outre, la CeA se réserve le droit d'inscrire son éventuelle créance, née du versement indu de tout ou partie de sa subvention, au passif de [BAILLEUR], dans le cadre de la procédure de déclaration de créance adressée au mandataire judiciaire.

En cas de résiliation, et sans préjudice de l'éventuel droit à indemnisation de [BAILLEUR] en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, la CeA versera la subvention à due concurrence des dépenses justifiées par le bénéficiaire, mais pourra demander le remboursement immédiat de tout ou partie de la subvention déjà versée et non utilisée.

ARTICLE 10 - AVENANT

La présente convention peut être modifiée par avenant signé entre la CeA et [BAILLEUR].

Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention.

ARTICLE 11 - APPLICATION SUPPLEMENTIVE DU REGLEMENT BUDGETAIRE ET FINANCIER DE LA CEARèglement budgétaire et financier de la CeA pour les aides volontaristes

En l'absence de dispositions spécifiques définies par la présente convention, les relations entre les parties sont régies par les dispositions du Règlement budgétaire et financier de la CeA dans sa version en vigueur à la date de la délibération de la CeA approuvant la subvention, objet de la présente convention, dont la communication à l'organisme peut être demandée à la CeA à tout moment.

Les dispositions du Règlement budgétaire et financier de la CeA applicable aux aides volontaristes de la CeA décrites ci-avant sont intangibles pendant toute la durée de la présente convention, quelles que soient les évolutions du Règlement budgétaire et financier de la CeA susceptibles de survenir pendant cette durée.

11.2 Règlement pour les aides déléguées de l'Etat

Pour les aides déléguées de l'Etat, il sera fait application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 12 - ANNEXES

La présente convention comporte une annexe qui fait partie intégrante de celle-ci et a valeur contractuelle : annexe n°1 relative aux modalités d'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre des financements réhabilitation thermique en lien avec l'éco-prêt. La mise à jour annuelle éventuelle de cette annexe ne nécessitera pas la conclusion d'un avenant et, le cas échéant, la CeA la communiquera au bailleur par tout moyen.

ARTICLE 13 - REGLEMENT DES LITIGES13.1 Règlement amiable

Pour tout litige relatif à l'exécution de la présente convention, les parties conviennent de tenter de conciliation amiable, sans que cette tentative ne puisse être inférieure à 3 mois et supérieure à 6 mois.

13.2 Contentieux

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable prévue à l'article 13.1., les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de Strasbourg.

ARTICLE 14 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile au siège de la CeA.

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux, un pour [BAILLEUR] et un pour la Direction de l'Habitat et de l'Innovation Urbaine de la CeA.

Fait à Strasbourg, le

Pour le bailleur bénéficiaire,

Pour la Collectivité européenne d'Alsace,
Le Président de la CeA,
Pour le Président,
Le Directeur de l'Habitat et de
l'Innovation Urbaine
Par délégation,

Etienne MATTERA