

**CONVENTION DE PARTENARIAT
POUR LA CREATION DE 9 LOGEMENTS LOCATIFS AIDES
A BLOTZHEIM**

Entre :

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par délibération n°XXX de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 30 juin 2025, ci-après dénommée « la CeA »;

et

La Commune de Blotzheim, représenté par le Maire, Monsieur Jean-Paul MEYER, dûment habilité par délibération n°XXX du Conseil municipal du XX/XX/2025, dénommé ci-après « la Commune » ;

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1111-2, L.3211-1 ;
- le Code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles D. 331-1 à D.331-25-1 et D. 381-1 à D.381-6 ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application ;
- la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n°CD-2024-1-4-2 du 15 mars 2024 approuvant la nouvelle stratégie habitat 2024-2029 de la Collectivité européenne d'Alsace notamment le dispositif 4.3.2. - aide de minoration foncière pour développer du logement aidé – Collectivités locales issu de l'axe n°4 – Mobiliser le juste foncier gage de sobriété,
- Vu la délibération n°2023-1412-28 du 14 décembre 2023 du Conseil municipal de la Commune de Blotzheim portant notamment cession au bailleur social NEOLIA de l'ancienne école élémentaire sis 10 rue de l'Ecole à Blotzheim à un prix minoré,
- la délibération n°XXXX de la commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 30 juin 2025 ;

Il est préalablement exposé :

Dans le cadre de la stratégie habitat de la Collectivité européenne d'Alsace adoptée par délibération du 15 mars 2024 susvisée, la Collectivité européenne d'Alsace a souhaité soutenir l'accès au foncier à prix maîtrisé pour les projets développant du logement abordable.

L'axe n°4 de cette stratégie intitulé « Mobiliser le juste foncier gage de sobriété » prévoit deux dispositifs de minoration foncière (point « 4.3.2 Minoration foncière pour développer le logement aidé ») dont l'une des aides est destinée aux communes et EPCI, pour les inciter à minorer le prix de cession d'un foncier dont ils ont la propriété, pour permettre la

réalisation de projet permettant de développer du logement aidé. Cela concerne une cession foncière ou la mise en place d'un bail emphytéotique avec un opérateur (bailleur social ou Office Foncier Solidaire) qui réalise une opération de logements aidés sur un foncier situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Une cession minorée doit être motivée par une délibération de l'assemblée délibérante (commune ou EPCI).

La Commune de Blotzheim, propriétaire d'un foncier sis 10 rue de l'Ecole à Blotzheim, a signé un compromis de vente avec le bailleur social NEOLIA qui a pour projet réhabiliter en tant que maître d'ouvrage, l'ancienne école élémentaire pour y développer 9 logements locatifs aidés. La Commune a délibéré le 14 décembre 2023 pour céder le foncier au bailleur à prix minoré, afin de faciliter l'accès au foncier et la réalisation de l'opération.

Par courrier daté du 20 août 2024, la Commune a sollicité l'aide de minoration foncière pour développer du logement aidé précitée de la Stratégie habitat, adoptée par la Collectivité européenne d'Alsace le 15 mars 2024.

La Collectivité européenne d'Alsace entend soutenir cette opération au titre du dispositif d'aide précité.

Pour cela, il est nécessaire de formaliser un partenariat avec la Commune de Blotzheim pour définir les conditions et modalités d'interventions financières de la Collectivité européenne d'Alsace pour le soutien au projet.

Il est ainsi convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités d'interventions financières de la Collectivité européenne d'Alsace au bénéfice de la commune de Blotzheim pour le soutien au projet détaillé ci-après, au titre de l'axe n°4 de la stratégie alsacienne de l'habitat 2024-2029 intitulé « Mobiliser le juste foncier gage de sobriété » dans le cadre du dispositif de minoration foncière (fiche action n°4.3., dispositif « 4.3.2 Minoration foncière pour développer le logement aidé – collectivités locales ») :

- réhabilitation de l'ancienne école élémentaire sis 10 rue de l'Ecole à 68730 Blotzheim, porté par le bailleur social NEOLIA, en tant que maître d'ouvrage, destinée à développer 9 logements locatifs aidés en acquisition-amélioration.

Article 2 - Rappel des principes du dispositif de minoration foncière – collectivités locales

La Minoration foncière CeA / collectivités locales est une aide dédiée aux communes et EPCI pour les inciter à minorer le prix de cession d'un foncier dont ils ont la propriété pour développer du logement aidé. Pour une cession foncière ou la mise en place d'un bail emphytéotique avec un opérateur (bailleur social ou OFS) qui réalise une opération de logements aidés (terrain nu ou bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine).

La fiche action 4.3.2 en annexe de la présente convention, détaille cette aide ainsi que le calcul des montants de subventions, qui sont plafonnées à 100 000 € par projet.

Cette aide concerne des fonciers situés dans une des trois catégories de communes suivantes (hors EMS et M2A) :

- Catégorie 1 : Communes d'une population de moins de 12 000 habitants qui sont ou ont été lauréates du programme national de l'Etat « Action cœur de ville »

(ACV), « Petites villes de demain » (PVD), Village d'avenir ou ayant un secteur ORT (Opération de revitalisation du territoire).

- Catégorie 2 : Communes d'une population comprise entre 4000 et 12 000 habitants, avec au minimum 4 demandes de logements aidés pour 1 attribution l'année N-1 de la demande selon les statistiques du fichier de la demande locative sociale en Alsace.
- Catégorie 3 : Communes d'une population de moins de 4000 habitants, avec attestation qu'il existe une demande en logement social sur le ban communal, pour des collectivités étant desservies par une offre de transports en communs, bénéficiant d'une agence, d'une antenne ou d'une permanence de proximité du bailleur demandeur, qui se trouve à moins de 45 km.

La minoration foncière CeA / collectivités locales se calcule selon les critères suivants :

- Si le prix de cession foncier est minoré d'au moins 50 %, la subvention de la Collectivité européenne d'Alsace est de 25% du coût du foncier initial ;
- Si le prix de cession foncier est à l'euro symbolique, la subvention est de 50% du coût du foncier initial.

Une cession minorée doit être motivée par une délibération de l'assemblée délibérante de la commune ou l'EPCI concerné.

Article 3 - Description du projet de la Commune

La Commune de Blotzheim est propriétaire d'un foncier sis 10 rue de l'Ecole à Blotzheim, composé des parcelles cadastrées section 5 n° 94 et 95 d'une superficie totale de 16,60 ares. Il s'agit de l'ancienne école élémentaire, vacante depuis une dizaine d'années. Les parcelles ont été déclassées suite à la constatation de la désaffectation matérielle de l'ancienne école et de son annexe, elles ne relèvent plus aujourd'hui du domaine public et sont désormais cessibles. Le bâtiment de l'école construit en 1880 est un bel élément architectural et patrimonial.

Le bailleur social NEOLIA, en tant que maître d'ouvrage, porte un projet de réhabilitation de cette école, qui a pour ambition de développer 9 logements locatifs aidés (3 PLAI, 4 PLUS et 2 PLS) pour 526 m² de surface habitable (SHAB). C'est une transformation et réhabilitation lourde avec un coût travaux estimé par le bailleur à 866 963€, soit 1804€/m² SHAB. Le coût de l'opération revient à 1 409 338 €.

Afin de faciliter l'accès au foncier et la réalisation de l'opération, le Conseil Municipal a délibéré le 14 décembre 2023 pour céder le foncier à NEOLIA au prix minoré de 200 000 €. Un compromis de vente a été signé, l'acte authentique de vente interviendra fin 2025.

La valeur du foncier a été estimée à 583 000 € par le service des Domaines le 24 juillet 2023, la Commune a ainsi réalisé une minoration foncière de l'ordre de 383 000 € (65,7%) pour soutenir le projet de réhabilitation de l'école permettant de créer du logement locatif aidé.

Article 4 - Eligibilité du projet :

La Commune de Blotzheim est éligible à l'aide de Minoration foncière CeA / collectivités locales. Elle remplit les critères de centralité de la catégorie n°2 (commune entre 4000 et 12 000 habitants avec tension sur la demande de logements locatifs aidés).

Article 5 – Montant de l'aide financière

5.1. Modalité de calcul de la subvention de la Collectivité européenne d'Alsace

Prix du foncier estimé par les Domaines : 583 000 € HT correspondant au montant de la dépense éligible.

Prix de cession du foncier décidée par la Commune de Blotzheim : 200 000 € HT

- ⇒ Le prix de cession foncier est minoré d'au moins 50% par rapport à l'estimation des Domaines

Modalité de calcul de la subvention : $0,25 \times 583\,000\,€ = 145\,750\,€$ plafonné à 100 000 €.

5.2. Montant de l'aide de la Collectivité européenne d'Alsace attribuée à la commune

La Collectivité européenne d'Alsace alloue à la Commune de Blotzheim une subvention d'investissement d'un montant maximal de 100.000 € pour la bonne réalisation du projet défini à l'article 1er de la présente convention.

A titre d'information, ce montant équivaut à 25 % du montant total éligible représenté par le coût du foncier initial.

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

Article 6 – Modalités de versement de la subvention

La subvention de la CeA ne sera versée qu'après production d'une autorisation d'urbanisme purgée de tous recours et sur présentation de l'acte de vente signé au bénéfice du porteur de projet.

Elle fera l'objet de 4 versements de 25 000 € à la Commune, selon les modalités suivantes :

- Un premier acompte sera versé au moment de la production par le bailleur de l'ordre de service de démarrage des travaux (2026)
- Les deux acomptes suivants seront versés au fur et à mesure de l'avancée du chantier
- Le règlement pour solde est subordonné à la livraison de l'opération par le bailleur.

Dans l'éventualité où le programme ne serait pas réalisé dans son intégralité, le Département se réserve le droit de demander le remboursement des sommes trop-perçues, dans le respect de la règle de calcul établie.

Si le projet n'est pas mené à son terme, le solde interviendra, s'il y a lieu, à due concurrence des dépenses justifiées.

Si l'objet aidé venait à être vendu, détruit ou à changer de destination avant l'expiration d'un délai de dix (10) ans à compter de l'achèvement des travaux, la CeA pourrait stopper le versement de la subvention, voire demander le remboursement des sommes déjà perçues.

A cet effet, le bénéficiaire s'engage à permettre aux agents de la CeA habilités à mener tout contrôle sur pièces et/ou sur place pendant toute la durée de validité de la subvention.

Article 7 – Obligations à la charge du bénéficiaire de l'aide financière

La signature de la présente convention implique que le bénéficiaire ait fourni :

- la délibération de l'organe délibérant actant le prix de cession minoré du foncier,
- L'évaluation des Domaines sur la valeur vénale du bien,
- Le bilan financier pré-opérationnel,
- Un avant-projet sommaire architectural en cours d'instruction dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

La Commune, bénéficiaire s'engage à mettre en œuvre, avec le maître d'ouvrage de l'opération, tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}.

Dans l'hypothèse où les objectifs cités à l'article 1er ne seraient pas réalisés à l'issue du délai d'exécution de la convention, le bénéficiaire s'engage à rembourser à la CeA le montant des aides financières afférentes.

Article 8 – Entrée en vigueur, durée de la convention, durée de validité de l'aide de la Collectivité européenne d'Alsace

8.1. Durée de la convention

La présente convention entre en vigueur après sa signature par l'ensemble des parties pour une durée de quatre (4) ans.

8.2. Durée de validité de la subvention

La durée de validité de la subvention est de quatre (4) ans à compter de la date de la signature de la présente convention par l'ensemble des partenaires.

Au terme de ce délai, la subvention devient caduque et les montants non encore versés sont alors annulés d'office si les justificatifs permettant le paiement ne sont pas produits par le bénéficiaire avant ce terme.

Dès lors, le bénéficiaire s'engage à adresser à la CeA sa demande de versement des montants de subvention non encore versés, pièces justificatives à l'appui, avant l'échéance survenant au terme du délai de trois ans fixé au 1er alinéa du présent article.

Article 9 - Avenant

La présente convention peut être modifiée par avenant signé entre les parties, sous réserve que les modifications envisagées ne remettent pas en cause ses éléments essentiels. Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention.

Article 10 – Résiliation

En cas de non-respect de l'une des clauses de la présente convention ou de l'une des clauses de l'un des quelconques avenants à ladite convention, la CeA se réserve la faculté de résilier de plein droit, de manière unilatérale, à tout moment, sans préavis ni indemnité, la présente convention et ses éventuels avenants, 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.

La Commune de BLOTZHEIM pourra résilier cette convention si l'économie du projet oblige le bailleur social à abandonner l'opération ou à revoir la programmation de logements aidés, ne permettant pas la transaction du foncier entre la Commune et le bailleur. Dans ce cas, cette résiliation sera effective à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le reversement des sommes indûment perçues serait alors exigé par la CeA.

Article 11 – Règlement des litiges

11.1 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.

11.2 Contentieux

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable prévue à l'article 7.1., les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de Strasbourg.

Article 12 – 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 qui sont remis à chaque partie signataire.

Fait à Colmar, le

Pour la Collectivité européenne d'Alsace,
Le Président de la CeA,

Pour la Commune de Blotzheim,
Le Maire,

Frédéric BIERRY

Monsieur Jean-Paul MEYER