



**CONVENTION PARTENARIALE DANS LE CADRE DES CONTRATS
DEPARTEMENTAUX
POUR LA CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SENIORS A BISCHHEIM**

ENTRE

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par délibération n° CP/2021/XXX de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace,

Ci-après dénommée « la CeA »

ET

La Commune de Bischheim représentée par son Maire, Monsieur Jean Louis HOERLE, dûment habilité par délibération du Conseil municipal du 5 juillet 2020.

Ci-après dénommée « la Ville de Bischheim »

ET

La société d'économie mixte (SEM), « Alsace Habitat », représentée par son Président, Etienne WOLF, 4 rue Bartisch à 67 100 STRASBOURG, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration du 28 Mai 2019.

Ci-après dénommée « Alsace Habitat »

ET

Le Centre Communal d'Action Sociale de Bischheim, représenté par Alexis YVON, Vice-président, dûment habilité par délibération du Conseil d'Administration du 27 juillet 2020.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1111-9, L.3211-1 ;

Vu le Code de l'action sociale et des familles et notamment son article L.113-2 ;

Vu la délibération n° CD/2016/157 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 8 décembre 2016 relative aux orientations stratégiques de la politique publique départementale du développement et de l'animation territoriale ;

Vu la délibération n° CD/2017/004 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 20 mars 2017 relative aux modalités de gestion du Fonds d'attractivité et de développement, du fonds d'innovation territoriale et du fonds de solidarité communale ;

Vu le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole pour la période 2018 – 2021, et notamment son enjeu « adapter les territoires à l'avancée en âge », approuvé par le Conseil départemental le 11 décembre 2017 ;

Vu la délibération n° CD/2018/008 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 ayant approuvé la stratégie habitat du Département ;

Vu la délibération n° CP/2019/144 de la commission permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin du 6 mai 2019 ayant approuvé le nouveau cahier des charges départemental « Résidences seniors 2^{ème} génération » ;

Vu la délibération n° CD/2020/057 du 30 novembre 2020 portant adaptation des modalités de gestion du fonds de développement et d'attractivité et autorisant en particulier le financement de projet incluant l'acquisition d'un bien immobilier par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) ;

Vu la délibération en date du 22 décembre 2020 du Conseil d'Administration d'Alsace Habitat relative à l'acquisition en VEFA de 72 logements à Bischheim pour la création de la résidence seniors du Parc.

Vu la délibération en date du 25 mars 2021 du Conseil Municipal de la Commune de Bischheim relative à l'engagement de la Commune dans la démarche de contrat départemental Eurométropole de Strasbourg ;

Vu la délibération en date du 29 mars 2021 du Conseil d'Administration du Centre Communal d'Action Sociale de Bischheim relative à l'engagement du CCAS dans la démarche de contrat départemental Eurométropole de Strasbourg ;

Vu l'avis favorable de la Commission territoriale de l'Eurométropole de Strasbourg du 18 mai 2021 ;

Vu la délibération n° CP/2021/XXX de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 31 mai 2021 ayant approuvé la convention partenariale pour la réalisation du projet relatif à la résidence seniors à Bischheim.

Il est préalablement exposé :

L'adaptation du territoire à l'avancée en âge et l'accompagnement de la perte d'autonomie sont des enjeux de société essentiels et un défi à relever pour l'ensemble des acteurs locaux, qu'ils soient institutionnels, associatifs ou privés.

Bischheim est la dixième ville d'Alsace, avec une part de population entre 17 000 et 18 000 habitants. Elle est également la ville la plus pauvre de ce territoire. Dans l'Eurométropole de Strasbourg, dont elle fait partie, le taux de pauvreté est de 19,5% en moyenne ; il atteint les 24% à Bischheim.

La Ville dispose également d'un nombre important de logements sociaux (42%), dont les niveaux de loyers sont souvent les plus faibles de l'Eurométropole.

Les personnes âgées de la commune sont particulièrement touchées par les difficultés financières, tandis que leurs logements sont souvent peu adaptés à la perte progressive d'autonomie, ce qui complique leur vie à domicile.

Les seniors étant de plus en plus nombreux, vivant de plus en plus longtemps, les politiques en faveur des seniors revêtent une importance particulière dans les actions portées par la Ville de Bischheim.

Selon une étude démographique pilotée par la ville de Bischheim en 2018, la population a faiblement diminué entre 2010 et 2018, tout en dépassant les 20 000 habitants d'ici à 2030. La part des personnes âgées de 80 ans et plus augmente considérablement (759 en 2014 - 950 en 2019 - 1 070 en 2024 - 1 220 en 2029 et 1 480 en 2034 soit une augmentation de 98 % avec l'arrivée dans cette classe d'âge de la génération du baby-boom).

Afin de répondre à l'enjeu de l'avancée en âge, la CeA mise sur l'alliance des territoires et des acteurs autour de projets fédérateurs, dont les contrats départementaux de développement territorial et humain sont l'outil. Il s'agit de saisir cette opportunité de développer une stratégie de territoire mobilisant l'ensemble des acteurs locaux, notamment :

- Engager des politiques sociales fortes en faveur des seniors ;
- Construire des logements adaptés au vieillissement progressif de la population, afin de proposer des logements adaptés aux besoins et moyens de chacun.

La Ville de Bischheim conduit une politique volontariste forte qui rejoint ces orientations. La création de la résidence seniors du Parc, objet de la présente convention de partenariat, répond à cet enjeu.

Il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention est conclue en application du contrat départemental de développement territorial et humain sur le Territoire d'Action de l'Eurométropole pour la période 2018-2021 et notamment de son enjeu « Adapter le territoire à l'avancée en âge ».

Le projet de résidence seniors du Parc à Bischheim vise à mobiliser les partenaires autour d'une ambition commune en vue d'accompagner l'avancée en âge et la perte d'autonomie et de concourir à l'épanouissement de tous.

Cette convention a pour objet de définir les modalités du partenariat entre la Collectivité européenne d'Alsace, la Ville de Bischheim, le Centre Communal d'Action Sociale de la Ville de Bischheim, Alsace Habitat et l'Eurométropole de Strasbourg pour la réalisation du projet de la résidence seniors du Parc.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet répond au cahier des charges départemental des résidences seniors 2^{ème} génération en plaçant le projet de vie des résidents au cœur de la démarche.

2.1 Un projet de vie pour les résidents qui s'appuie sur une politique forte de la Ville de Bischheim

Ce projet répond à la politique volontariste de la Ville de développer des logements en faveur des seniors s'appuyant sur une politique déjà fortement ancrée en faveur des personnes âgées, en lien avec le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS).

Le CCAS constitue l'outil principal de la municipalité pour mettre en œuvre les solidarités et organiser l'aide sociale au profit des habitants de la commune. Ainsi, le CCAS a pour rôle de lutter contre l'exclusion, d'accompagner les personnes âgées, de soutenir les personnes souffrant de handicap.

Il accompagne l'attribution de l'aide sociale légale (instruction des dossiers de demande, aide aux démarches administratives...) et dispense l'aide sociale facultative (aide alimentaire...) fruit de la politique d'action sociale de la commune.

Le CCAS gère depuis plusieurs décennies la Résidence autonomie Charles Huck située en plein centre-ville de Bischheim et qui accueille aujourd'hui 70 résidents.

De plus, la Ville de Bischheim a créé en 2015 un poste de chargé de mission « politique des aînés » pour répondre aux enjeux démographiques du vieillissement.

Afin de favoriser le maintien à domicile, la chargée de mission pilote des actions très diversifiées :

- Des projets de promotion de la santé au sens holistique, considérant l'individu dans toutes ses dimensions ;
- Des actions à destination des aidants (ex. « Le rendez-vous des aidants ») ;
- Un réseau vigilance seniors, visant à détecter les seniors en situation de vulnérabilité et d'isolement ;
- L'organisation pour les seniors de séjours-vacances pour rompre l'isolement, tisser des liens et permettre aux personnes à revenus faibles de bénéficier d'une offre de loisirs.

Ces engagements forts sont clairement identifiés par les habitants de Bischheim qui participent activement à ces actions et en sont parfois même les ambassadeurs auprès des seniors de la commune.

C'est en s'appuyant sur cette politique seniors, que le CCAS de Bischheim proposera au sein de la résidence seniors du Parc :

- Un accompagnement individuel en fonction de la demande du résident et de ses besoins ; les attentes des résidents seront interrogées régulièrement lors de temps dédiés ;
- Des actions collectives dans la salle commune, qui sera le lieu de développement de toutes les activités et de la restauration ; l'implantation de la résidence au sein du quartier favorisera les échanges avec les autres habitants non-résidents ;
- Des activités en extérieur, des aménagements étant prévus de type terrain de pétanque.

Les activités peuvent être effectuées par un membre du personnel, par des intervenants extérieurs, par des bénévoles, par un résident, et par un partenaire du territoire au sein ou en dehors de la résidence. L'objectif est de renforcer le partenariat pour enrichir les propositions d'activités et pour s'inscrire durablement dans la vie du quartier, de la commune et du territoire.

2.2 Un écosystème local favorable, atout majeur du projet

Le projet de résidence seniors du Parc s'inscrit dans un écosystème particulièrement favorable, d'une part, à travers la complémentarité avec la résidence autonomie et l'EHPAD et d'autre part, via l'articulation avec les politiques seniors conduites par la Ville de Bischheim. Ces éléments sont détaillés dans les engagements réciproques ci-dessous.

De plus, le territoire de la Ville bénéficie d'un tissu associatif riche et diversifié qui œuvre fortement en faveur des seniors. Pour exemple, une antenne de l'association des Petits Frères des Pauvres a vu le jour à Bischheim avec pour mission de contribuer à la lutte contre l'isolement des personnes.

Par ailleurs, de nombreuses infrastructures se créent en proximité de ce territoire qui pourront venir en appui du projet de vie de la résidence. Par exemple : la maison de santé de la Cité de l'III.

Enfin, la Ville de Bischheim bénéficie également du rayonnement de l'Eurométropole à travers des politiques portées par celle-ci notamment en matière d'habitat, d'infrastructure urbaine, de mobilité et de services.

2.3 Description de la résidence seniors

Il s'agit de l'acquisition d'un bâtiment (sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement – VEFA) par Alsace Habitat qui sera intégralement exploité comme résidence seniors par le CCAS de Bischheim.

→ Une construction neuve qui intègre les espaces utiles au projet de vie des résidents

Cet habitat se constitue de 72 logements adaptés à la perte d'autonomie répartis comme suit :

- 6 T1, d'une surface de 34,9 m² ;
- 60 T2, d'une surface comprise entre 40,7 et 42,9m² ;
- 6 T3 d'une surface de 69,3m².

Il comprendra également :

- Un espace commun d'activités et de restauration de 168m² ;
- Des espaces partagés : hall d'accueil, sanitaires, lingerie, office, local polyvalent ;
- Des espaces extérieurs : espace végétalisé, terrasse, terrain de pétanque ;
- Des parkings.

→ **Une mixité de loyer permettant un accès aux plus vulnérables**

Type (financement)	Nb	Loyer	Surfaces moyennes
T1 (PLUS)	6	226,85 €	34,9 m ²
T2 (PLUS)	55	267,46 € (moyenne)	41,1 m ²
T2 (PLAI)	5	242,77 € (moyenne)	40,9 m ²
T3 (PLUS)	6	450,45 €	69,3 m ²

→ **Des logements adaptés et évolutifs selon les besoins des résidents**

Un travail d'étude technique a été entrepris en amont du projet afin de définir les adaptations techniques et modulables à installer dans les logements, en lien avec le Cep-Cicat.

La résidence sera adaptée à la perte d'autonomie, les prestations prévues sont :

- Dans les logements :
 - o Volets roulants électriques ;
 - o Aménagement des douches à l'italienne en sol PVC continu ;
 - o Accès au balcon via un seuil inférieur à 20 mm coté intérieur ;
 - o La cuvette des toilettes sera suspendue et à hauteur réglable ;
 - o Le meuble vasque sera à caisson amovible (meuble évolutif) avec siphon déporté ;
 - o Un espace sous l'évier de la cuisine, avec un siphon déporté, prévu pour l'accessibilité aux fauteuils roulants.
- Dans les parties communes :
 - o Rafraîchissement de la salle à manger commune par pompe à chaleur réversible située à l'extérieur avec émission par cassettes en plafond ;
 - o Sol PVC dans les circulations.

Des travaux complémentaires sont envisagés. Ils seront actés définitivement si le plan de financement, et notamment les différentes subventions, est confirmé :

- o Éclairage sur détection dans salle de bain ;
- o Fourreau en attente dans les salles de bain (et WC pour les T3) pour mise en place éventuelle d'une "tirette d'alerte" ;
- o Interrupteur de coupure général de l'éclairage proche de la porte palière du logement ;
- o Interrupteur à voyant lumineux ;
- o Fourreau en attente pour éventuelle mise en place d'une boîte à clé à ouverture électronique au droit de la porte palière dans la circulation commune ;
- o Meuble haut de cuisine avec système de "paniers articulés" permettant une utilisation par personne en fauteuil PMR ;
- o Main courante dans circulation commune horizontale en étage et RDC.

Le projet a été réfléchi en amont avec le Cep-Cicat, les propositions d'adaptation et d'aménagement émanent de cette collaboration.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTENAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET

3.1 La contribution de la Ville de Bischheim

La Commune s'engage à :

- Apporter une subvention d'équilibre annuelle au CCAS afin d'assurer l'animation et la gestion de la résidence seniors du Parc ouverte à l'ensemble des habitants de la commune ;
- Contribuer, via l'activité de la chargée de mission « politique des aînés », à l'animation de la résidence et son inscription dans l'écosystème local.

3.2 La contribution du Centre Communal d'Action Sociale

Le CCAS s'engage à :

- Exploiter le bâtiment en tant que résidence seniors sur la base des loyers fixés réglementairement ;
- Assurer l'accompagnement et l'animation de la résidence à titre gracieux ;
- Faciliter la mobilité des résidents, en lien avec la Commune de Bischheim ;
- Assurer le suivi et l'évaluation annuels du déploiement de la résidence seniors du Parc afin de mesurer l'adhésion des personnes âgées à ce projet, d'évaluer les impacts du projet (satisfaction des résidents, pérennité du modèle économique). A cet effet, les parties conviendront des critères d'évaluation. Le CCAS communiquera annuellement le bilan et l'évaluation à la CeA ;
- Poursuivre la mise en relation avec les partenaires locaux pouvant contribuer à l'animation et à tous services améliorant le quotidien des résidents ;
- Travailler en partenariat avec les services de la CeA autour des questions de perte d'autonomie des résidents, notamment dans le cadre d'une instance de suivi à mettre en place ;
- Intégrer la CeA comme partenaire actif de toute instance mise en place pour accompagner et suivre le projet.

3.3 La contribution d'Alsace Habitat

Alsace Habitat s'engage à :

- Acquérir sous le régime de la Vente en l'Etat de Futur Achèvement une opération de 72 logements sur un bâtiment situé rue du Guirbaden à Bischheim ;
- S'assurer de la construction de la résidence conformément aux engagements décrits dans l'article 2.3 de la présente convention ;
- Louer la totalité du bâtiment, soit 3 621 m², au CCAS de Bischheim qui en assure la gestion ;
- Réaliser le gros entretien et la maintenance technique des principaux équipements (ascenseurs, etc.) refacturés à l'euro/l'euro au CCAS dans le cadre des charges récupérables auprès des locataires.

3.4 La contribution de la Collectivité européenne d'Alsace

Le projet de résidence seniors de Bischheim répond à l'enjeu du Territoire d'Action EMS « Adapter le territoire à l'avancée en âge ».

La CeA accompagne les acteurs de la résidence seniors du Parc dans l'élaboration du projet et met à disposition son ingénierie dans les domaines de l'autonomie, de l'action sociale de proximité et de l'habitat.

La CeA s'engage à mobiliser son ingénierie, et notamment la Direction Action Sociale de Proximité, pour accompagner le projet dans la définition de son programme d'animation, et plus particulièrement sur les volets prévention et aide aux aidants.

La CeA s'engage à participer à l'instance de suivi de proximité tel que prévu à l'article 7.1 afin d'accompagner la perte d'autonomie des résidents en associant les signataires de la présente convention ainsi que tout acteur pouvant contribuer à la résolution de problématiques.

La CeA s'engage par ailleurs à apporter une contribution financière sous forme de subvention d'investissement, à Alsace Habitat pour le projet de résidence seniors du Parc d'un montant maximum de 606 815€.

Le montant de cette contribution financière départementale n'est applicable que sous réserve du vote des crédits de paiement correspondant par son assemblée délibérante et de la signature de la convention financière mentionnée à l'article 5 ci-après.

ARTICLE 4 : COÛT DU PROJET ET PLAN DE FINANCEMENT

Le coût total de l'opération pour la construction de la résidence seniors 2^{ème} génération à Bischheim s'élève à 9 768 788 € TTC.

Le plan de financement de ce projet s'établit comme suit :

Coûts du projet TTC	Montant	Financements	Montant
Coût VEFA	9 368 815 €	Fonds propres	1 250 000 €
<i>Dont commun</i>	1 292 983 €	Subventions Eurométropole de Strasbourg	246 000 €
<i>Dont PMR</i>	289 817 €	Etat	37 500 €
<i>Dont travaux complémentaires</i>	133 802 €	Emprunt	7 628 473 €
Frais divers (notaires, frais internes)	399 973 €	Collectivité Européenne d'Alsace	606 815 €
TOTAL TTC	9 768 788 €	TOTAL TTC	9 768 788 €

Le coût éligible au soutien du Département s'élève à 9.368.815 € correspondant au montant du coût d'acquisition en VEFA.

La Collectivité européenne d'Alsace contribue au financement du projet à travers une subvention d'investissement au titre du fonds de développement et d'attractivité pour un montant de 606 815 €, soit 6,48 % du coût éligible de l'opération de à 9.368.815 €.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE PAIEMENT DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES ET DE MISE EN OEUVRE DES AUTRES CONTRIBUTIONS

Les modalités de paiement de chaque contribution financière de chacun des partenaires seront définies en tant que besoin dans une convention financière individuelle à conclure entre chacun des partenaires et le porteur du projet.

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

6.1. La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des parties. Sous réserve de la clause prévue à l'article 6.2 et à l'article 10 ci-après, elle prendra fin avec l'extinction complète des obligations respectives des parties signataires et au plus tard le 31 décembre 2023.

6.2. La réalisation du projet, objet de la présente convention, devra avoir fait l'objet d'une transmission d'une première facture de travaux à la CeA le 30 juin 2022 au plus tard conformément à la délibération n°CD/2020/021 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 22 juin 2020.

ARTICLE 7 : SUIVI – ÉVALUATION – BILAN

7.1. Un comité d'orientation et de suivi local composé des partenaires signataires de la présente convention se réunit autant que de besoin pour déterminer les axes prioritaires d'actions de l'année N+1 et pour assurer le suivi de la réalisation du projet. Ce comité peut être élargi à toute personne participant à la réalisation du projet.

7.2. Les partenaires assurent l'évaluation et le bilan de la réalisation du projet objet de la présente convention. Comme indiqué au point 3.1. ci-avant, dans le cadre du comité d'orientation et de suivi local, les parties conviendront des critères d'évaluation des impacts du projet (satisfaction des résidents, pérennité du modèle économique).

ARTICLE 8 : INDEPENDANCE DES CLAUSES

Si l'une des clauses de la présente convention venait à être déclarée nulle ou inapplicable, les autres clauses de ladite convention continueraient à produire tous leurs effets, pour autant que l'économie générale de la convention et du contrat départemental puisse être sauvegardée.

Les parties devront alors convenir d'une clause mutuellement satisfaisante, valable et conforme à leur intention initiale, en remplacement de la clause déclarée nulle ou non applicable.

ARTICLE 9 : UTILISATION DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES

Les modalités d'utilisation de la contribution financière de la Collectivité européenne d'Alsace sont détaillées dans la convention financière citée à l'article 5 ci-avant.

ARTICLE 10 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

Toute modification de la présente convention de partenariat devra faire l'objet d'un avenant signé entre tous les partenaires à la condition que cette modification n'en remette pas en cause les principes fondamentaux et qu'elle ne contrevienne pas aux dispositions du contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action sud susvisé.

ARTICLE 11 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée par l'un ou l'autre des signataires à tout moment moyennant un préavis de six (6) mois, par lettre recommandée adressée à tous les signataires engagés dans le contrat départemental adressée à l'ensemble des parties signataires de la présente convention.

La résiliation de la présente convention ne vaudra que pour la présente et ne produira aucun effet sur les autres conventions relatives à la déclinaison du contrat départemental, chaque convention étant autonomes ; aussi, les parties signataires non concernées ne seront en aucun cas déliées de leurs engagements qu'ils devront exécuter dans les conditions et délais prévus au titre de leur engagement contractuel.

ARTICLE 12 : REGLEMENT DES DIFFERENDS

Les litiges susceptibles de naître entre les signataires à l'occasion de la présente convention feront l'objet d'une procédure de négociation amiable, préalable à toute procédure contentieuse.

En cas de différend survenant lors de l'exécution de la présente convention, les signataires sont tenus d'organiser dans les meilleurs délais une réunion de conciliation.

Au cours de cette réunion, un arrangement amiable est convenu, ou il peut être décidé de faire appel à une mission de médiation désignée par le Tribunal administratif de Strasbourg, par application des articles L 213-1 à L.213-10 du Code de justice administrative. Toute action contentieuse postérieure devra être introduite devant le Tribunal administratif de Strasbourg.

Fait en 4 exemplaires originaux à

, le

<p>Pour la Collectivité européenne d'Alsace, Le Président de la Collectivité européenne d'Alsace,</p> <p>Frédéric BIERRY</p>	<p>Pour la commune de Bischheim, Le Maire,</p> <p>Jeans Louis HOERLE</p>
<p>Pour Alsace Habitat Le Président</p> <p>Etienne WOLF</p>	<p>Pour le CCAS, Le vice-président en charge</p> <p>Alexis YVON</p>

PROJET