

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER *Maison Saint-Jacques à ROUFFACH*

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est 3 rue Gustave Adolphe Hirn, 67000 Strasbourg, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par Monsieur Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014 (**annexe 1**), ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et de délibérations du Conseil d'administration en date du 18.09.24 et du 21.05.25 (**annexe 2-3**).

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

La Collectivité européenne d'Alsace (CeA) ayant son siège à Place Quartier Blanc, 67000 Strasbourg, identifiée au SIREN sous le numéro 200 094 332 ;

Représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace (CeA), spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de la Commission permanente en date du 22.05.25 (**annexe 4**).

Désignée ci-après par « La Collectivité ou la CeA »

ET :

PIERRES & TERRITOIRES – GROUPE PROCIVIS ALSACE ayant son siège 11 rue du Marais Vert, 67084 Strasbourg Cedex, identifié au SIREN sous le numéro 510 475 437 ;

Représenté par Monsieur Nicolas JEANDEL, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du XXXX (**annexe 5**).

HABITATS DE HAUTE-ALSACE (O.P.H.), ayant son siège à 73 rue de Morat, BP 10049, 68001 Colmar Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 483 755 518 ;

Représenté par Monsieur Guillaume COUTURIER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du XXXX (**annexe 6**).

ATHIS ayant son siège à 73 rue de Morat, 68000 Colmar, identifiée au SIREN sous le numéro 852805126 ;

Représentée par Monsieur Christophe GLOCK, Gérant, nommé auxdites fonctions par une délibération du XXXX (**annexe 7**).

Désignés ci-après par « LE GROUPEMENT »

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET CONTRACTUELS DU GROUPEMENT

Le Groupement susmentionné ne constituant pas à proprement parler une personnalité morale et juridique, chacun de ses membres s'engage envers l'EPF d'ALSACE à exécuter toutes les obligations nées de la présente convention pour l'emprise foncière qui lui est attribuée. Les emprises foncières sont déterminées en annexe 9 : plan de division.

Chaque membre garantira à l'EPF d'ALSACE le paiement de toutes les sommes dues au titre de la présente convention au prorata de la répartition prévue entre les membres du groupement au point III de l'EXPOSE ci-après.

Les membres du Groupement pourront d'un commun accord proposer à l'EPF d'ALSACE une entité de substitution à l'un de ses membres, qu'il soit ou non défaillant, afin de permettre la bonne exécution de la convention et la mise en œuvre du programme de logement détaillé à l'Article 1. Cette substitution ne pourra être rendue effective que sous réserve d'un accord préalable de la CeA et sera nécessairement formalisée par voie d'avenant à la présente convention.

EXPOSÉ

I – Adhésion

Le Conseil Départemental du Bas-Rhin est membre de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE depuis le 15 octobre 2007, conformément à une délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 15 octobre 2007 et à des délibérations du Conseil d'administration et de l'assemblée générale de l'EPF d'Alsace du 15 octobre 2007.

Le Conseil Départemental du Haut-Rhin est membre de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE depuis le 28 décembre 2017, conformément à une délibération du Conseil Départemental du Haut-Rhin du 2 décembre 2016 et à des délibérations du Conseil d'administration et de l'assemblée générale de l'EPF d'Alsace du 13 décembre 2017.

La COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE (CeA) résulte de la fusion des conseils départementaux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin en date du 1er janvier 2021. Ainsi, la COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE est adhérente de fait à compter de cette date.

II – Demande d'intervention

Aux termes d'un courrier en date du 30 août 2024, Monsieur Frédéric BIERRY a mandaté l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de réaliser un projet de reconversion de l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) de la Maison Saint-Jacques de Rouffach selon le projet proposé par le groupement ; savoir la création, par son OPH départemental de 35 logements locatifs sociaux (seniors et familiaux) en acquisition-amélioration dans le bâtiment historique rue du Maréchal Lefebvre, de 30 logements en accession à la propriété dans un bâtiment neuf, à l'arrière de la parcelle, suite à démolition d'un ancien bâtiment, ainsi que de 6 logements en accession libre et un local commercial dans un bâtiment neuf, à l'avant de la parcelle.

III – Prix d'acquisition et répartition entre les membres du Groupement

L'acquisition sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix **d'UN MILLION SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (1.070.000 €) HT**, dans le respect du cadre donné par l'évaluation vénale du service des Domaines, sous avis n°19229303 du 29 août 2024 (**annexe 8**).

Le prix global de 1.070.000 € HT (hors frais) se décomposera comme suit entre les projets développés par les membres du Groupement (cf **annexe 9**, plan de division) :

- **Bâtiment A** : opération HABITATS DE HAUTE-ALSACE
Foncier valorisé à **550.000 €** (soit 51,4 % du prix d'acquisition)
- **Bâtiment B** : opération ATHIS
Foncier valorisé à **470.000 €** (soit 43,9 % du prix d'acquisition)
- **Bâtiment C** : opération PIERRES & TERRITOIRES – GROUPE PROCIVIS ALSACE
Foncier valorisé à **50.000 €** (soit 4,7 % du prix d'acquisition)

IV – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a donné un avis de principe favorable à l'acquisition du bien, ci-dessous désigné, le 18 septembre 2024

Le Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a donné un accord financier à l'acquisition du bien, ci-dessous désigné, le 21.05.25.

V – Délibération de la Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace

La Commission Permanente de la Collectivité européenne d'Alsace a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 22.05.25.

V – Délibérations du Groupement

Le Comité d'engagement de PIERRES & TERRITOIRES – GROUPE PROCIVIS ALSACE a accepté les termes de la présente convention lors du comité d'engagement du **XX XXXX 2025** (**annexe 10**).

Le Conseil d'administration de HABITATS DE HAUTE-ALSACE (O.P.H.) a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du **XX XXXX 2025** (**annexe 11**).

Le Comité d'engagement de ATHIS a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du **XX XXXX 2025** (**annexe 12**).

Ceci exposé, il est passé à la convention de portage :

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir, entre les Parties, les conditions de portage foncier ci-dessous désigné :

1.1. Désignation du bien

A ROUFFACH, (68250), 2 rue du Maréchal Lefèbre

Description du bien :

Un ensemble immobilier « Maison Saint-Jacques », composé d'un ex-EHPAD et de l'hôpital du jour intersectoriel de psychiatrie de l'âge avancé « Le Rempart ».

Figurant au cadastre :

| garant du cadastre : | | | | | | | |
|----------------------|-----|-----------------------------|--------|--------|------------|----|----|
| Section | N° | Lieudit - Adresse | Nature | Zonage | Surface | | |
| | | | | | ha | a | ca |
| 26 | 131 | Rue du Maréchal Lefèbvre | Sol | UA | | 10 | 56 |
| | 186 | | | | | 0 | 24 |
| | 207 | | | | | 26 | 39 |
| | 208 | | | | | 21 | 31 |
| Surface totale | | | | | 58,50 ares | | |

Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Les parcelles seront découpées pour permettre la répartition de surfaces comme suit :

- **Bâtiment A** : opération HABITATS DE HAUTE-ALSACE – **locatif social**
29 logements seniors (11 PLAI, 10 PLUS et 8 PLS) : 19 T2 et 10 T3
6 logements familiaux (3 PLAI, 2 PLUS et 1 PLS) : 4 T3 et 2 T4
Surface : 2405 m²
- **Bâtiment B** : opération ATHIS – **accession à la propriété**
30 logements en accession sociale (PSLA) allant du T2 au T4
Surface : 2619 m²
- **Bâtiment C** : opération PIERRES & TERRITOIRES – **accession libre**
6 logements en accession libre et 1 local commercial en RDC. Ce local commercial sera convertible en logement ou en local professionnel pour des professions libérales
Surface : 826 m²

1.2. Occupation du bien et suretés

Le bien sera purgé de toutes inscriptions et libre de toute occupation lors de son acquisition par le Groupement.

1.3. Conditions préalables à l'acquisition du bien par l'EPF d'Alsace

L'EPF s'engage à procéder à l'acquisition du bien ci-avant désigné sous réserve de la levée préalable des conditions suspensives formulées par le Groupement au sein de son offre d'achat du XX/XX/2024, rappelées comme suit :

- obtention d'un PCVD (le cas échéant, permis de démolir), portant sur les projets décrits... purgé de tout recours.
- Relevé topographique du site et diagnostics amiante et plomb avant travaux ne remettant pas en cause la réalisation du projet.
- Absence de servitude privée ou publique.
- Fouilles en matière d'archéologie préventive n'engendrant pas un surcoût au-delà de 10 000 € HT et un retard dans le démarrage des travaux supérieur à 3 mois.
- Résultats des études de sol confirmant que la nature du sol et du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant :
 - rapport géotechnique compatible avec la nature du projet
 - ne révélant pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagée (pas de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution) et rendant le terrain impropre à la destination d'habitat.
- Résultats d'études de sols, relevés et sondages ne révélant pas un surcoût de travaux supérieur à 10 000 € HT

N.B : le seuil environnement des études de sol est chiffré de la manière suivante : total des « seuils environnement » et « seuils fondations spéciales » doit représenter un seuil global fonçible entre les surcoûts de travaux liés aux résultats des études environnementales et des études géotechniques.

Etant précisé que ces différentes formalités relèvent d'une initiative du Groupement qui s'engage à les mettre en œuvre dans les meilleurs délais et à informer l'EPF de leurs résultats afin de procéder à l'acquisition du bien.

ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibération du Conseil

d'administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

2.1. Pendant la période de portage

2.1.1. Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité et du groupement ;
- L'EPF d'Alsace s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non-occupant pendant toute la période de portage.

2.1.2. Obligations à la charge de la Collectivité

Sauf à y avoir été préalablement autorisé expressément par l'EPF d'Alsace et par chaque membre du groupement, la collectivité s'engage :

- à ne pas faire usage du bien à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit,
- à ne pas accorder de droits sur le bien ou à laisser se constituer des droits sur le bien autres que ceux découlant directement de la présente convention ou nécessaires à sa mise en œuvre.

2.1.2. Obligations à la charge du Groupement

Le Groupement s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF d'Alsace.

Le Groupement s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, des indemnités d'occupation pourront être perçues par l'EPF d'Alsace, elles seront intégrées dans le bilan de gestion annuel.

Le Groupement s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF d'Alsace.

Une convention de mise à disposition du bien pourra être signée entre l'EPF d'Alsace et le groupement une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

L'EPF d'Alsace autorise d'ores et déjà le groupement à entreprendre les démarches en vue de l'obtention d'un PCVD purgé de tous recours ayant pour objet la réalisation du projet de reconversion de l'EHPAD de la Maison Saint Jacques de Rouffach. En cas de caducité ou de résiliation de la présente convention, et sauf à en disposer autrement par voie d'avenant, ou par une convention distincte, le groupement s'engage à renoncer au PCVD qu'il aura obtenu et à en solliciter le retrait.

2.2. A la fin du portage

L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné au paragraphe II de l'« EXPOSÉ ».

Chaque membre du groupement s'engage à racheter à l'EPF d'Alsace, selon les conditions détaillées au 6.1, au plus tard à la fin de la période de portage, l'emprise foncière qui lui est attribuée selon la répartition financière précisée au paragraphe III de l'« EXPOSÉ ».

ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES

Chaque membre du groupement s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

3.1. Définition des postes

Postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les études et diagnostics** réalisés pendant le portage et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF.
- **Les coûts du proto-aménagement** réalisé en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
 - **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS).

Le prix de rétrocession correspond à la somme de l'ensemble des différents postes constituant le stock, minoré, le cas échéant, des aides extérieures déductibles et/ou dispositifs d'intervention proposés par l'EPF Alsace (minoration foncière, fonds friche...).

Frais facturés annuellement dans le cadre du portage

- **Les frais de portage** correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur totale du stock, c'est-à-dire :
 - Le prix d'acquisition du bien ;
 - Les frais d'acquisition ;
 - Les éventuels études et diagnostics ;
 - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

S'agissant des dossiers où une aide extérieure à l'EPF d'Alsace est apportée, le taux de portage est appliqué sur la part réellement payée par l'EPF.

- **Les frais de gestion** du bien sont exclusivement liés à la propriété du bien et sont composés des impôts, taxes et charges (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement de toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage ;

Autres frais éventuellement facturables

- **Les frais de procédures**, en cas de recours gracieux ou contentieux, avant ou après acquisition sont refacturés après déduction des remboursements assurantiels : avocats-conseils de l'EPF, commissaire de justice (ex huissier), frais irrépétibles de la partie adverse (honoraires d'avocat, frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables) et dépens (droits, taxes, redevances, émoluments...), indemnités de jugements (préjudices financiers, matériels et/ou moraux).

En cas de portage, les frais de procédures éventuellement constatés sont facturés dans le cadre des frais de gestion.

3.2. Pendant la période de portage foncier

- Chaque membre du Groupement s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité...).

Les frais de gestion seront facturés annuellement par l'EPF d'Alsace directement entre les membres du Groupement selon la répartition du prix d'acquisition détaillée au paragraphe III de l'« EXPOSÉ ».

- Chaque membre du Groupement s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés et répartis comme suit :

Un taux fixe de **1,5% HT***, par an, de la valeur du bien en stock**, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;

En l'occurrence, ce taux s'appliquera à la quote-part de la valeur en stock associée au programme de création d'une offre de logements en accession à la propriété porté par PIERRES & TERRITOIRES.

ET

Un taux fixe de **1% HT***, par an, de la valeur du bien en stock**, pour les opérations de logement locatif aidé et/ou conventionné et sur justification*** ;

En l'occurrence, ce taux s'appliquera à la quote-part de la valeur en stock associée au programme d'acquisition-amélioration porté par HABITATS DE HAUTE ALSACE sur l'immeuble rue du Maréchal Lefebvre ;

ET

Un taux fixe de **1,5% HT***, par an, de la valeur du bien en stock**, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;

En l'occurrence, ce taux s'appliquera à la quote-part de la valeur en stock associée au programme de création d'une offre de logements en accession à la propriété porté par ATHIS.

* TVA en sus

** La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.

*** Un taux initial de 1,5% HT est facturé jusqu'à délivrance et transmission à l'EPF de l'agrément sur les logements réalisés ; l'EPF rembourse alors le trop-perçu à l'entité.

3.3. A la fin du portage foncier

A l'occasion de la cession du bien, Chaque membre du Groupement s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace :

- Les **frais de gestion, de procédure et les frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ... En cas d'exercice d'un droit de préemption (Safer, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.

- Le **prix de rétrocession** du bien déterminé par la valeur d'acquisition initiale, majorée des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement engagés par l'EPF d'Alsace ; ce prix tient compte des subventions déductibles et des dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace, en particulier du dispositif de minoration foncière en cas d'éligibilité (voir ci-dessous).

Le prix de rétrocession sera réparti entre les membres du Groupement selon les taux de répartition du prix d'acquisition précisés au paragraphe III de l' « EXPOSÉ ».

Le paiement du prix de rétrocession peut être réalisé sous deux régimes :

- Soit avec un remboursement du capital (coût d'acquisition) à la fin de période de portage (= remboursement 'in fine') ;
- Soit avec un remboursement du capital (coût d'acquisition) par annuités constantes.

Les membres du groupement optent pour un remboursement du capital à terme.

APPLICATION DU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE

Le projet poursuivi par HABITATS DE HAUTE ALSACE visant la conservation d'un bien bâti destiné à une opération de logements locatifs aidés en acquisition-amélioration, l'EPF d'Alsace pourra engager son dispositif de **minoration foncière** afin d'abaisser le coût de rétrocession du foncier réservé à HHA jusqu'à 17.500,00 € par logement locatif aidé ou conventionné créé (17.500,00 € par PLAI, 15.000,00 € par PLUS, 7.500,00 € par PLS), dès lors que les conditions suivantes sont réunies :

- 1) 75% de la surface de plancher créée par le projet est consacrée au logement locatif social ou conventionné ;
- 2) Les projets de centralité (bourgs centres, villes relais) sont favorisés et les opérations structurantes à l'échelle d'un îlot seront privilégiées. Ils répondent aux enjeux définis dans le PLHi (si le document est approuvé) et les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PLU) ;
- 3) Les projets proposés ont fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et financière permettant de définir clairement le(s) usage(s) futur(s), la viabilité économique opérationnelle, la situation du marché immobilier local, la destination du (ou des) service(s) et/ou commerce(s) prévus ;
- 4) Le conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a délibéré en faveur de cette minoration foncière, étant précisé que le conseil peut statuer sur l'éligibilité à ce dispositif dès l'accord pour signature de l'acte d'acquisition du bien, sous réserve que les conditions 1 à 3 soient respectées lors de la cession.

Conditions de libération de la minoration foncière

A la fin du portage, le prix de vente sera réajusté afin de tenir compte du montant de la minoration foncière relative au programme de construction ci-dessus relaté, laquelle sera conditionnée à l'obligation de faire ledit programme par HABITATS DE HAUTE ALSACE.

La somme correspondant à cette minoration foncière sera séquestrée entre les mains du notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente au profit du Groupement, et sera restituée à HABITATS DE HAUTE ALSACE, dès le lancement du programme, lequel sera réputé avoir débuté sur la base des justificatifs ci-après :

- Dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier avec le récépissé de la Mairie,
- L'obtention des agréments signés,
- L'ordre de service de démarrage des travaux du lot principal avec accusé de réception de l'entreprise.

Lesquelles pièces devront être obtenues par HABITATS DE HAUTE ALSACE dans un délai de VINGT-QUATRE (24) mois à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition, et

notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception à L'EPF D'ALSACE et au Notaire en charge de l'acte de vente.

ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION

La durée du portage est au minimum de deux (2) ans et au maximum de dix (10) ans, sauf accord express du conseil d'administration.

La présente convention est conclue pour une durée ferme de TROIS (3) ans.

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été totalement cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la collectivité et/ou le groupement, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité et des membres du groupement.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) par annuités constantes sur la durée reconduite. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit du groupement.

ARTICLE 5 : CESSIION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Toute demande de cession anticipée devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité ainsi que du membre du ou des membres du groupement à l'origine de la demande de cession anticipée. Cette demande sera soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession anticipée au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace pour la totalité de l'année et seront facturés au(x) membre(s) du Groupement concerné(s). En cas de cession anticipée au-delà de la première année de portage, un prorata temporis des frais de portage sera effectué.

ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT

6.1 Acceptation de la promesse d'achat

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par le Groupement, du bien objet des présentes situé à Rouffach (68250), 2 rue du Maréchal Lefèbvre, figurant au cadastre section 26 numéro 131, 186, 207 et 208.

L'EPF d'Alsace, BENEFCIAIRE, accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

6.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la collectivité,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

6.3 Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

6.4 Prix de vente (rétrocession)

D'une manière générale le prix de rétrocession est déterminé ainsi que pour toute rétrocession, il sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien, à savoir :

- Les frais d'acquisition,
- Les frais d'études et de diagnostics,
- Les coûts de proto-aménagement éventuels.

Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

6.5 Sort de la promesse d'achat en cas de résiliation de plein droit

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ pour lever l'option.

6.6 Résiliation de la promesse d'achat

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par les membres du groupement, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

6.7 Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte du groupement, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par les membres du groupement des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

ARTICLE 8 : CONTENTIEUX

A l'occasion de toute contestation ou litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Strasbourg.

ARTICLE 9 : MODIFICATIONS ULTERIEURES DE LA CONVENTION

Toute modification à caractère substantiel de la présente convention (évolution de périmètre et de l'objet de la convention) fera nécessairement l'objet d'un avenant approuvé dans les mêmes conditions que les présentes.

ARTICLE 10 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

ARTICLE 11 : RECAPITULATIF DES ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération du Conseil d'administration pour nommer le directeur de l'EPF d'Alsace en date du 17.12.2014 ;
- Annexe 2 : Délibérations du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace en date du 18.09.2014 ;
- Annexe 3 : Délibérations du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace en date du 21.05.2025 ;
- Annexe 4 : Délibération de la Commission permanente de la CeA en date du 22.05.25;
- Annexe 5 : Délibération pour nommer le directeur de PIERRES & TERRITOIRES – GROUPE PROCIVIS ALSACE du XX XXXX XXXX ;
- Annexe 6 : Délibération pour nommer le directeur de HABITATS DE HAUTE-ALSACE du XX XXXX XXXX ;
- Annexe 7 : Délibération pour nommer le gérant de ATHIS du XX XXXX 2025 ;
- Annexe 8 : Évaluation vénale du service des Domaines du 29.08.24, sous n°19229303 ;
- Annexe 9 : Plan de division
- Annexe 10 : Délibération du Comité d'engagement de PIERRES & TERRITOIRES – GROUPE PROCIVIS ALSACE du XX XXXX 2025 ;
- Annexe 11 : Délibération du Conseil d'administration de HABITATS DE HAUTE-ALSACE du XX XXXX 2025 ;
- Annexe 12 : Délibération du Comité d'engagement de ATHIS du XX XXXX 2025 ;

Fait à STRASBOURG, en cinq exemplaires.

| | |
|---|---------------------|
| Frédéric BIERRY, Président, Collectivité européenne d'Alsace (CeA) | A _____ Le _____ |
| Nicolas JEANDEL, Directeur, PIERRES & TERRITOIRES – GROUPE PROCIVIS ALSACE | A _____ Le _____ |
| Guillaume COUTURIER, Directeur, HABITATS DE HAUTE – ALSACE O.P.H. | A _____ Le _____ |
| Christophe GLOCK, Gérant, ATHIS | A _____ Le _____ |
| Benoît GAUGLER, Directeur, L'EPF d'Alsace | A _____ Le _____ |