CONVENTION DE PARTENARIAT
POUR LA REALISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION DE 71 LOGEMENTS
A ROUFFACH

Entre :

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par délibération n°XXXde la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 22 mai 2025, ci-après dénommée « la CeA »;

et

Pierres et Territoires, Habitats de Haute Alsace, Athis constitué sous forme de groupement pour la mise en œuvre du projet, représentés par Nicolas JEANDEL, Directeur de Pierres et Territoires ; Guillaume COUTURIER, Directeur Général de Habitats de Haute Alsace ; Christophe GLOCK, Directeur Général de Procivis Alsace et gérant de la société Athis, dûment habilité par XXX, dénommé ci-après « le groupement »,

et

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace, , représenté par sa présidente, Madame Marie-Paule LEHMANN dûment habilité par XXX, dénommé ci-après « EPF Alsace » ;

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 convention de délégation de compétence, prise en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation conclue entre la Collectivité européenne d'Alsace et l'Etat et signée le 1er août 2024,
- 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,
- le Code de l'urbanisme et notamment son article L.324-1 ;
- les statuts de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace ;
- la demande d'Habitat de Haute Alsace du 19 février 2025
- la délibération n°XXXX de la commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 22 mai 2025 ;

Il est préalablement exposé :

Pierres et Territoires, Habitats de Haute Alsace et Athis, en tant que maîtres d'ouvrage, portent un projet d'aménagement à Rouffach qui a pour ambition de développer 71 logements dont 35 logements locatif aidés (49%).
Le centre hospitalier de Rouffach et la Commune de Rouffach ont lancé un appel à projet pour la reconversion du site de la maison Saint-Jacques, anciennement un EHPAD. Le site présente un enjeu patrimonial majeur à l'entrée du centre ancien de Rouffach. La transformation prévue offre une opportunité de renforcer l'attractivité de la Commune de Rouffach.

C'est dans ce cadre que Pierres et Territoires, Habitats de Haute Alsace et Athis ont répondu à l'appel à projet sous forme d'un groupement. Le groupement a été désigné comme lauréat de l'appel à projet le 2 janvier 2025. Le projet final a été validé par le centre hospitalier de Rouffach par courrier le 1er avril 2025.

Le projet se situe dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux. Il se localise au 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts, sur un foncier d'une surface de 58,50 ares.

L'opération comprendra la réhabilitation de la « Maison St Jacques » et la construction de plusieurs bâtiments permettant la production de 71 logements dans l'objectif d'assurer la mixité sociale et intergénérationnelle du site.

Par courrier daté du 15 juillet 2024, le groupement a sollicité l'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre d'un projet d'aménagement à Rouffach qui a pour ambition de développer 71 logements dont une part importante de logements aidés, sur un site présentant un enjeu patrimonial à l'entrée du centre ancien de Rouffach.

Le Président de la CeA a donné son accord de principe par courrier le 30 août 2024.

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'intervention de la CeA pour mandater l'EPF Alsace, afin d'assurer la maîtrise foncière d'une opération d'aménagement du groupement constitué par Pierres et Territoires, Habitats de Haute Alsace et Athis, situé au 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach, pour permettre le développement de 71 logements, dont 35 logements locatifs aidés.

1.1 Description du projet

Le centre hospitalier de Rouffach et la Commune de Rouffach ont lancé un appel à projet pour la reconversion du site de la maison Saint-Jacques, anciennement un EHPAD. Ce dernier déménagera d'ici 2026. Le site présente un enjeu patrimonial majeur à l'entrée du centre ancien de Rouffach, à proximité des équipements, commerces et de la gare. La transformation prévue offre une opportunité de renforcer l'attractivité de la Commune de Rouffach, classée en zone B1 depuis juillet 2024. Le projet se situe également dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire portée la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.

Le foncier sis 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach se compose de plusieurs bâtiments existants sur une surface totale de 58,50 ares, en zone UA du PLU.

L'opération comprendra la réalisation et la réhabilitation de plusieurs bâtiments, rétablissant un alignement urbain, ainsi que la production de 71 logements mixtes, dont :

- Un bâtiment neuf sur rue avec 1 commerce et 6 logements en accession ;
- Une résidence Séniors de 29 logements en locatif aidé, permettant la réhabilitation de la « Maison St-Jacques » (bâtiment patrimonial « heimatstil » du début XX^{ème} siècle) ;
- Un bâtiment neuf de 6 logements locatifs aidés pour jeunes et familles incluant la préservation du mur d'enceinte ;
- Deux bâtiments neufs longeant la limite Est qui créeraient un alignement bâti le long du chemin arboré des remparts, avec 30 logements en accession aidée et libre.

1.2 Processus de maîtrise du foncier

Le bailleur souhaite solliciter l'EPF Alsace pour assurer l'acquisition des parcelles du site ainsi que le portage du foncier nécessaire à l'équilibre financier du projet. Le projet pourra bénéficier d'une minoration sur le prix du foncier qui sera rétrocédé par l'EPFA Alsace aux opérateurs.

La CeA, en tant que membre de l'EPF Alsace peut mandater ce dernier pour procéder à l'acquisition et au portage du foncier, permettant au projet de bénéficier d'une réduction du prix du foncier, favorisant ainsi le développement d'une opérations de logements mixtes et d'une résidence Séniors sur un site patrimonial à valoriser.

Article 2 - Mode de coopération et conditions financières

La CeA mandate en sa qualité de membre du Conseil d'administration, l'EPF Alsace pour procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach, composé des parcelles cadastrées section 26 n° 131, 186, 207, 208 d'une superficie totale de 58,50 ares.

L'EPF Alsace procède à l'acquisition des parcelles précitées au nom et pour le compte de la Collectivité européenne d'Alsace.

A l'issu du processus de portage foncier à formaliser dans une convention *adhoc* dédiée, l'EPF Alsace rétrocède le foncier aux membres du groupement.

En tout état de cause, l'impact financier pour la CeA sera neutre sur cette opération de portate foncier puisque le groupement s'engage à prendre en charge l'ensemble des coûts induits, conformément aux engagements pris par ce dernier tel que définis à l'article 3.1..

Article 3 – Engagement des parties :

3.1. Engagement du groupement

Le groupement, bénéficiaire s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1er ;

- à prendre en charge l'ensemble des coûts induits pour le porteur de projet, notamment les frais de gestion, les indemnités de portage, les frais d'assurance et les taxes foncières, estimés à 160 830 €, soit :
  - 39 900 € de frais de portage sur une durée de 3 ans ;

- 120 930 € de frais divers (assurance, taxe foncière, sécurité, entretien, …) sur une durée de 3 ans.

- à prendre en charge l'ensemble des coûts en cas d'abandon du projet ;

- à soumettre un dossier architectural détaillant comment le projet garantira une intégration urbaine de qualité, en accord avec les codes de la Maison Alsacienne du XXI^{ème} siècle. Cette démarche est soutenue par la convention de partenariat "Imaginer et Bâtir l'Alsace", signée par Habitats de Haute Alsace, les deux écoles d'architecture alsaciennes et portée par la Collectivité européenne d'Alsace.

- à l'issu du processus de portage foncier, à acquérir les parcelles de terrain mentionnées à l'article 2 et acquis par l'EPF d'Alsace au titre de ses missions d'établissement public foncier local.

3.2. Engagement de l'EPF Alsace

L'EPF Alsace, s'engage :

- à procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach, composé des parcelles cadastrées section 26 n° 131, 186, 207, 208 d'une superficie totale de 58,50 ares.

- à établir une convention de portage avec la CeA et le groupement précisant les élements suivants :
  - le prix d'acquisition du foncier fixé à 1 070 000 € ;
  - la durée de la convention de portage de trois ans à partir de la signature de la convention de portage ;
  - la rétrocession du foncier au bénéfice du groupement ;
  - les frais de portage et de gestion estimés par l'EPF Alsace à 160 830 €, seront directement et intégralement pris en charge par le groupement ;

- à appliquer les subventions déductibles et dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace lors de la rétrocession du foncier au groupement, notament les minorations foncières des dispositifs logement aidé et patrimoine.

- à transmettre à la CeA l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition foncière et au portage ;

- à informer la CeA de l'avancée du projet, de toute modification ou problématique.

3.3. Engagement de la Collectivité européenne d'Alsace

La Collectivité européenne d'Alsace, s'engage :

- à mandater l'Établissement Public Foncier d'Alsace pour procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 2 rue Maréchal Lefebvre / rue des Remparts à Rouffach, composé des parcelles cadastrées section 26 n° 131, 186, 207, 208 d'une superficie totale de 58,50 ares.

- à attribuer les agréments et financements des logements sociaux :

- au titre de la délégation lui étant confiée par l'Etat au 1er janvier 2024 en vertu de l'article 10 I de la loi n°2019-816 du 2 août 2019 relative aux compétences de la Collectivité européenne d'Alsace,
- au titre des aides volontaristes de soutien à la production de logements locatifs sociaux de qualité, abordables et accessibles à tous, votées dans la stratégie Habitat le 15 mars 2024 (délibération n° n°CD-2024-1-4-2).

A terme, la Collectivité européenne d'Alsace ne supportera aucun coût financier pour l'opération de portage foncier par l'EPF d'Alsace dès lors que conforment aux engagements prévus à l'article 3.1., le groupement s'engage à prendre en charge l'ensemble des coûts induits.

Article 4 – Entrée en vigueur, durée de la convention

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

Article 5 - 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 élements essentiels.
Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention.

Article 6 – Résiliation

Le non-respect total ou partiel des clauses stipulées dans la présente convention par les bénéficiaires pourra, quelle que soit la cause, avoir pour effet la résiliation de la présente convention.
La CeA en informe les bénéficiaires par lettre recommandée avec accusé de réception.

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

Quelque soit les motifs de la résiliation, la Collectivité européenne d'Alsace sollicitera du groupement le reversement des éventuels frais qu'elle aura engagé pour le portage foncier du projet mentionné à l'article 1er.

Article 7 – Règlement des litiges

7.1 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.

7.2 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 8 – élection 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 troix exemplaires originaux, un pour le groupement, un pour l'Etablissement Public Foncier d'Alsace et un pour la Direction de l'Habitat et de l'Innovation Urbaine de la CeA.

Fait à Colmar, le

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

Frédéric BIERRY

Pour l'Etablissement Public Foncier d'Alsace,
La Présidente,

Madame Marie-Paule LEHMANN

Pour le groupement,

Pierres et Territoires,
Le Directeur,
Nicolas JEANDEL

Habitats de Haute Alsace,
Le Directeur Général
Guillaume COUTURIER

Athis
Le Directeur Général de Procivis Alsace gérant de la société Athis
Christophe GLOCK