

**CONVENTION DE PARTENARIAT  
POUR LA REALISATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION DE 97 LOGEMENTS  
A HORBOURG-WIHR**

**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 22 mai 2025, ci-après dénommée « la CeA » ;

**et**

**Habitats de Haute Alsace**, représenté par son Président, Monsieur Lucien MULLER, dûment habilité par XXX, dénommé ci-après « le bailleur » ;

**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 :

Habitats de Haute Alsace, en tant que maître d'ouvrage, porte un projet d'aménagement à Horbourg-Wihr qui a pour ambition de développer 97 logements dont 45 logements locatif aidés (46%).

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) exige que les communes de plus de 3 500 habitants disposent d'au moins 20 % de logements sociaux dans leur parc résidentiel principal. Actuellement, la commune de Horbourg-Wihr est en déficit avec seulement 6,55 % de logements sociaux, bien en deçà de l'objectif de 20 % fixé pour 2025. Pour combler ce déficit, la commune doit lancer des projets de construction de logements sociaux.

C'est dans ce cadre qu'intervient le projet porté par Habitats de Haute Alsace.

Le projet se situe dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par Colmar Agglomération. Il se localise au 9 Grand'rue, avec un bâtiment vacant, l'hôtel du Cerf, et plusieurs parcelles attenantes non bâties limitrophe au terrain sis 19 Grand'rue, dont Habitats de Haute Alsace a la propriété depuis 2021.

L'opération comprendra la réhabilitation de l'hôtel du Cerf et la construction de plusieurs bâtiments permettant la production de 97 logements dans l'objectif d'assurer la mixité sociale du site.

Par courrier daté du 19 février 2025, Habitats de Haute Alsace a sollicité l'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre d'un projet d'aménagement à Horbourg-Wihr qui a pour ambition de développer 97 logements dont une part importante de logements aidés.

Le Président de la CeA a donné son accord de principe par courrier le 20 mars 2025.

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 bailleur Habitats de Haute Alsace située au 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, pour permettre la création de 97 logements, dont 45 logements locatifs aidés.

#### **1.1 Description du projet**

Le bailleur accompagne la commune de Horbourg-Wihr dans sa politique de développement de logements aidés, afin de réduire le déficit de logements à produire au titre de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). L'article 55 exige que les communes de plus de 3 500 habitants disposent d'au moins 20 % de logements aidés dans leur parc résidentiel principal. Actuellement, la commune de Horbourg-Wihr est en déficit avec seulement 6,55 % de logements aidés.

Le projet qui permettra de créer 45 logements locatifs aidés, se localise au 9 Grand'rue, idéalement situé à proximité des équipements et commerces du centre-ville d'Horbourg-Wihr et se situe dans le périmètre Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par l'intercommunalité (Colmar Agglomération).

Le foncier se compose d'un bâtiment vacant, l'hôtel du cerf et de plusieurs parcelles attenantes non bâties situées en zone UA du PLU, pour une surface totale de 104,72 ares.

Cet ensemble de parcelles est limitrophe au terrain sis 19 Grand'rue, d'une surface de 45,44 ares, propriété du bailleur depuis 2021.

Cela représente une opportunité d'intégrer la partie arrière non bâti du terrain sis 19 Grand'rue, d'une surface de 34 ares, au projet d'aménagement global sis 9 Grand'rue, afin de développer une opération comprenant une part importante de logements aidés.

L'opération comprendra la réhabilitation de l'hôtel du Cerf et la construction de plusieurs bâtiments permettant la production de 97 logements, dont :

- 13 logements locatifs aidés en acquisition-amélioration,
- 32 logements locatifs aidés en construction neuve,
- 52 logements en accession libres en construction neuve,

Soit 45 logements locatifs aidés et 52 logements libres permettant d'assurer la mixité sociale du site.

## **1.2 Processus de maîtrise du foncier**

Le bailleur souhaite solliciter l'EPF Alsace pour assurer l'acquisition des parcelles sis 9 Grand'rue d'une surface de 104,72 ares, 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 au bailleur.

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 de logements aidés et permettant la réalisation du projet d'aménagement de son office HLM.

### **Article 2 - Mode de coopération**

La CeA mandate l'EPF Alsace, en sa qualité de membre du Conseil d'administration, pour procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, composé des parcelles cadastrées section 4 n° 14, 164, 166, 280, 281, 282, 283 d'une superficie totale de 104,72 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'issue du processus de portage foncier à formaliser dans une convention *ad hoc* dédiée, l'EPF Alsace rétrocède le foncier au bailleur.

En tout état de cause, l'impact financier pour la CeA sera neutre sur cette opération de portage foncier puisque le bailleur 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 bailleur**

Le bailleur, bénéficiaire s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1<sup>er</sup> ;
- à prendre en charge l'ensemble des coûts induits pour la Collectivité européenne d'Alsace, notamment les frais de gestion, les indemnités de portage, les frais d'assurance et les taxes foncières, estimés à 45 000 €, soit :
  - 1% de la valeur d'acquisition du foncier (1 125 000 €) sur une durée de 3 ans soit 33 750 € ;

- 1% de frais (assurance, taxe foncière, sécurité, entretien, ...) sur une durée de 3 ans soit 11 250 € ;
- o à prendre en charge l'ensemble des coûts en cas d'abandon du projet ;
- o 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<sup>ème</sup> 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 ;
- o à l'issue 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 :

- o à procéder à l'acquisition et au portage du foncier sis 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, composé des parcelles cadastrées section 4 n° 14, 164, 166, 280, 281, 282, 283 d'une superficie totale de 104,72 ares.
- o à établir une convention de portage avec la CeA et le bailleur précisant les éléments suivants :
  - le prix d'acquisition du foncier fixé à 1 125 000 € ;
  - 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 bailleur ;
  - les frais de portage et de gestion estimés par l'EPF Alsace à 45 000 €, seront directement et intégralement pris en charge par le bailleur ;
- o à appliquer les subventions déductibles et dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace lors de la rétrocession du foncier au bailleur, notamment les minorations foncières des dispositifs logement aidé et patrimoine.  
La minoration foncière logement aidé estimée sur ce projet serait de 185 000 € pour 13 logements locatifs aidés en acquisition-amélioration (17 500 € par logement PLAI / 15 000 € par logement PLUS / 7500 par logement PLS). La minoration foncière patrimoine peut atteindre 200 000 € si le projet est accepté par la commission patrimoine de l'EPF Alsace.
- o à transmettre à la CeA l'ensemble des documents relatifs à cette acquisition foncière et au portage ;
- o 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 9 Grand'rue à Horbourg-Wihr, composé des parcelles cadastrées section 4 n° 14, 164, 166, 280, 281, 282, 283 d'une superficie totale de 104,72 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 conformément aux engagements prévus à l'article 3.1., le bailleur 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 éléments 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 bailleur le reversement des éventuels frais qu'elle aura engagé pour le portage foncier du projet mentionné à l'article 1<sup>er</sup>.

#### **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 trois exemplaires originaux, un pour Habitats de Haute Alsace, un pour l'Etablissement Public Foncier d'Alsace et un pour la la CeA.

Fait à Colmar, le

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

**Frédéric BIERRY**

Pour la Habitats de Haute Alsace,  
**Le Président,**

**Monsieur Lucien MULLER**

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

**Madame Marie-Paule LEHMANN**