

**CONVENTION DE PORTAGE FONCIER – CN145AA**  
*Horbourg-Wihr – Hôtel du Cerf*

**ENTRE :**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE** (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, 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, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du Conseil d'Administration en date du **21/05/25** (**Annexe 1**).

*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 2**).

*Désignées ci-après par « LA COLLECTIVITE » ou « La CeA »*

**ET :**

**HABITATS DE HAUTE-ALSACE, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE**, ayant son siège au 73 rue de Morat, BP 10049, 68001 Colmar Cedex, identifié au SIREN sous le numéro 483 755 518 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Colmar ;

Représenté par Monsieur Guillaume COUTURIER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'Administration du 15 février 2018 et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du **25/02/2025** (**Annexe 3**).

*Désigné ci-après par « L'OPERATEUR » ou « HHA »*

**EXPOSE**

**I – Adhésion à l'EPF d'Alsace**

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 XXX, Monsieur Frédéric BIERRY, Président de la Collectivité européenne d'Alsace, a mandaté l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter les parcelles ci-dessous désignées dans le but de réaliser un projet de reconversion de l'Hôtel du Cerf transformé en 13 logements sociaux ainsi que la création d'assiettes foncières permettant la construction de 52 logements neufs en accession sociale et privée, pour assurer la mixité sociale de cet ensemble foncier.

Il est précisé que ces 65 logements futurs s'inscrivent dans la continuité du projet initié par Habitats de Haute-Alsace sur un terrain situé en proximité directe et prévoyant la création de 32 logements.

## III – Prix d'acquisition

L'acquisition sera réalisée par l'EPF d'Alsace au prix global d'UN MILLION CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (1 125 000 € HT), décomposé comme suit :

- 400 000 € HT pour les parcelles section 4 n° 164 et 166, dans le respect du cadre donné par l'évaluation vénale du service des Domaines, sous avis 2023-68145-92311 du 24 avril 2024 (*Annexe 4*)
- 725 000 € HT pour les parcelles section 4 n°14 et section 5 n°280, 281 282 et 283, dans le respect du cadre donné par l'évaluation vénale du service des Domaines, sous avis 2023-68145-94264 du 25 avril 2024 (*Annexe 5*)

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

Le Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a donné un accord financier à l'acquisition des biens, ci-dessous désignés, 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.

## VI – Délibération de Habitats de Haute-Alsace

Le Bureau du Conseil d'Administration de HABITATS DE HAUTE-ALSACE a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 25/02/25.

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

### ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage foncier entre les parties des biens ci-dessous désignés :

#### 1.1. Désignation des biens

#### **A HOURBOURG-WIHR, (68180), 9 Grand'Rue**

##### **Description du bien :**

Ancien hôtel (« Hôtel du Cerf ») composé de plusieurs bâtiments, disposant d'un restaurant, de 28 chambres et deux appartements ainsi qu'un grand terrain non-bâti situé à l'arrière de l'ensemble immobilier (parcelle 166).

*Figurant au cadastre :*

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca

4	164	9 Grand Rue	Hôtel	UA		13	55
4	166	9 Grand Rue	Terrain	UA		12	38
<b>Superficie totale</b>						<b>25,93 ares</b>	

*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.*

## **A HOURBOURG-WIHR, (68180), Lieu-dit Kreuzacker et Village**

### **Description du bien :**

Terrains en nature de pré et de lande pour la partie Ouest

*Figurant au cadastre :*

Section	N°	Lieu-dit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
4	14	Village	Terrain	UA		33	18
5	280	Lieu-dit Kreuzacker	Terrain	UA		4	38
5	281	Lieu-dit Kreuzacker	Terrain	UA		22	44
5	282	Alte Ill	Terrain	UA		16	68
5	283	Alte Ill	Terrain	UA		2	11
<b>Superficie totale</b>						<b>78,79 ares</b>	

*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.*

### **1.2. Occupation des biens**

Les biens seront libres de toute occupation lors de son acquisition par l'EPF d'Alsace et rétrocédé à l'opérateur libre de toute occupation.

## **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 des biens acquis pour le compte de la collectivité et de l'opérateur ;
- L'EPF d'Alsace s'engage à assurer les biens 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, la collectivité s'engage :

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

### **2.1.3. Obligations de l'opérateur**

L'opérateur s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF d'Alsace.

Il s'engage à ne pas autoriser l'occupation des biens 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.

L'opérateur 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 des biens pourra être signée entre l'EPF d'Alsace et l'opérateur une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

### **2.2.A la fin du portage**

L'opérateur s'engage à racheter, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, les biens objet des présentes selon les modalités financières prévues à l'article 3 de la présente convention.

## **ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES**

L'opérateur s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

### **3.1. Définition générale des postes**

#### ***Postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession :***

- **Le prix principal d'acquisition** 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** réalisés 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, en particulier le dispositif de minoration foncière s'agissant des projets visant la création d'une offre de logements aidés.

### **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 des biens. 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** des biens 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 leur bonne gestion 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**

L'opérateur s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la première acquisition, les **frais de gestion** minorés des éventuelles recettes de gestion (remboursements et/ou dégrèvement éventuel de charges).

L'opérateur 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 selon :

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 ;

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\*\*\* ;

\* 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 des biens, l'opérateur 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 par l'EPF d'Alsace d'indemnités d'occupation/loyers, de remboursements d'assurance, 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 l'opérateur.

- 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 ;

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.

**L'opérateur opte pour un remboursement du capital à terme.**

#### **ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION**

**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 les biens concernés par la présente convention auront été cédés 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 l'opérateur, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité.

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 période reconduite.

#### **ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN**

Toute demande de cession anticipée de l'un des biens visés devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de l'opérateur ainsi que de la collectivité et 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 les biens non cédés par anticipation.

En cas de cession au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à l'opérateur. En cas de cession anticipée au-delà de la première année de portage, un prorata temporis sera effectué.

#### **ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT**

##### **6.1 Acceptation de la promesse d'achat**

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par l'opérateur, des biens objet des présentes.

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**

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFCIAIRE de la promesse faite par le représentant de l'opérateur, PROMETTANT, en tant que simple promesse, 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**

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, 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 exigera l'acquisition immédiate par l'opérateur 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**

**XX**

*Fait à STRASBOURG, en trois exemplaires, le XX/XX/2025*

Benoît GAUGLER, Directeur, EPF d'Alsace	A _____ Le _____
Frédéric BIERRY, Président, Collectivité européenne d'Alsace (CeA)	A _____ Le _____
Guillaume COUTURIER, Directeur, Habitats de Haute-Alsace O.P.H.	A _____ Le _____