

**CONVENTION DE RESERVATION
DEPARTEMENTALE ET D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION POUR
LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES
21/XXX**

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 [DATE], ci-après dénommée « la CeA » ;

et

XXXX, dénommé ci-après « le bailleur », représenté par son Directeur Général, XXXX, dûment habilité par XXXX

Vu :

- le Code général des collectivités territoriales ;
- 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 loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations, notamment son article 10 ;
- le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ; la convention de délégation de compétence pour décider de l'attribution des aides à la pierre, approuvée par la délibération n°CD/2018/009 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 26 mars 2018 et conclue entre le Département du Bas-Rhin et l'Etat, le 26 juillet 2018 en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), modifiée ;
- la lettre du Préfet de la Région Grand Est au Préfet de Département du 21 avril 2021 pour la programmation 2021 des aides à la pierre pour le logement locatif social (LLS) ;
- le plan départemental de l'habitat 2018-2023 (PDH)
- la convention d'objectifs et/ou d'adaptation signée le XXX entre la Collectivité européenne d'Alsace et [le bailleur]
- la délibération n°402 du Conseil Général du Bas-Rhin du 13 décembre 1993 instituant un dispositif départemental de réservation de logements sociaux, appelé Règlement Départemental du Logement Social RDLS .
- la délibération n°CP/2018/227 de la Commission permanente du Conseil départemental du Bas-Rhin du 9 juillet 2018 actualisant les critères de priorité dans le cadre du RDLS et approuvant les termes de l'Accord collectif départemental 2018-2021.
- la délibération n°XXXX de la commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du [DATE] ayant attribué l'agrément et les subventions corrélées.

Il est préalablement exposé :

Le 26 mars 2018, le Département du Bas-Rhin et l'Etat ont conclu une convention de délégation des aides à la pierre, pour 6 ans, sur le territoire départemental en dehors de celui de l'Eurométropole de Strasbourg (délibération n° CD/2018/009).

La délégation confiée par l'Etat au Département du Bas-Rhin substitué par la Collectivité européenne d'Alsace au 1^{er} janvier 2021 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 porte notamment sur l'agrément et le financement des logements sociaux et particulièrement :

- Les logements PLUS, financés par le Prêt Locatif à Usage Social qui correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré).
- Les logements PLAI, financés par le Prêt Locatif Aidé d'Intégration, qui sont attribués aux locataires en situation de grande précarité.

En articulation avec cette délégation, le Département du Bas-Rhin a souhaité compléter les aides financières de l'Etat par un dispositif d'aides volontaristes, afin de soutenir la production de logements locatifs sociaux de qualité, abordables et accessibles à tous les Bas-Rhinois. La stratégie départementale de l'habitat a ainsi été adoptée par l'assemblée plénière, le 26 mars 2018 (délibération n°CD/2018/008)

Le projet envisagé par le bailleur **XXX** sur la commune **XX** s'inscrit dans ce cadre et est donc éligible aux dispositifs PLUS / PLAI et aux financements corrélés.

Il est ainsi convenu ce qui suit :

Article 1er - objet de la convention

1.1. La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités de financement par la CeA, sous forme de subvention(s), du programme d'investissement pour la construction de logements locatifs aidés porté par le bailleur **[NOM DU BAILLEUR]** ci-dessous défini(e) :

Libellé et nature du projet : **construction de [XX] logements PLUS et [XXX] logements PLAI collectifs situés [lotissement et/ou rue,....] à [commune XXX].**

Le descriptif du programme d'investissement porté par le bailleur figure en ANNEXE 1 de la présente convention.

Le programme d'investissement est porté par le bailleur, à son initiative et sous sa responsabilité, dans les conditions prévues par la présente convention, ses annexes et ses éventuels avenants.

La CeA n'attend aucune contrepartie directe de cette contribution.

1.2. La présente convention indique également l'agrément accordé au bailleur pour la construction de logements locatifs sociaux.

Article 2 Détermination du montant de la subvention

La CeA contribue financièrement pour un montant maximal de XXX € au projet.

Cette subvention se décompose de la manière suivante :

	PLUS	PLAI
Délégation des aides à la Pierre - Etat		
Politique volontariste CeA		
Total		

Le montant notifié de la subvention constitue un plafond non susceptible de révision, sauf accord convenu entre les parties dans le cadre d'un avenant à la présente convention.

Article 3 – utilisation de la subvention octroyée

Le bailleur s'engage à utiliser l'intégralité de la subvention pour mener à bien l'opération décrite dans l'article 1^{er} précité et dans l'ANNEXE 1.

Article 4 – modalités de versement de la subvention

4.1. La subvention sera versée dans les conditions suivantes :

- des acomptes peuvent être versés au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison des fournitures, sur production d'états récapitulatifs des dépenses certifiés exacts par le trésorier ou l'expert-comptable du bailleur étant entendu que le versement du premier acompte, dont le montant sera déduit du montant d'une éventuelle avance déjà versée, n'est possible que si au moins 60% de la dépense subventionnable sont justifiés par le bailleur ;
- Le montant de ces acomptes sera calculé en appliquant le taux global de subvention au montant des dépenses justifiées ;
- le montant global des acomptes ne peut dépasser 80 % de la subvention totale maximale autorisée ;
- le règlement pour solde est subordonné à la justification de la réalisation des travaux par la fourniture de l'attestation d'achèvement des travaux délivrée par le maître d'ouvrage. Une visite de fin de travaux sera organisée au moment de la réception. Le solde sera versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément à l'article R. 331-15 du Code de la Construction et de l'Habitation et au récapitulatif financier définitif des travaux.
Le versement du solde ne pourra s'opérer qu'après levée des observations suite à la visite de fin d'opération.

4.2. Le(s) versement(s) sera(ont) effectué(s) par prélèvement sur l'opération..., chapitre..., nature..., fonction... du budget de la CeA.

Le comptable assignataire est le Payeur Départemental de la CeA.

Article 5 – agrément pour la construction de logements locatifs sociaux

La présente convention porte agrément pour **la construction de logements locatifs sociaux** ouvrant droit au taux réduit de TVA en application du Code Général des Impôts et des articles y afférents.

Le nombre de logements, la nature et le montant des travaux sont précisés dans le dossier déposé par le bailleur.

La demande de prêt devra intervenir dans un délai de 6 mois à compter de la date de signature de la présente convention.

La déclaration d'ouverture de chantier devra intervenir dans un délai de 18 mois à compter de la notification de la délibération de la commission permanente du Conseil de la CeA attribuant une subvention au bailleur pour cette opération.

Article 6 – clause de réservation de logements sociaux

6.1. Le RDLS applicable sur le territoire bas-rhinois prévoit qu'en contrepartie des aides accordées par la CeA au titre de sa politique d'intervention en faveur du logement social sous forme de subventions et / ou de garantie d'emprunt, les bailleurs sociaux doivent réserver dans leurs opérations, pour le public prioritaire de la CeA (7 catégories de ménages accompagnés par les services sociaux et se trouvant en situation d'urgence sociale ou ménages ayant besoin d'un logement adapté à leur autonomie), 5 % de logements pour les opérations de réhabilitation et 10 % pour les opérations de constructions.

Le bailleur prend donc l'engagement de réserver prioritairement à la CeA :

X logement (s) du programme **de construction de logements locatifs sociaux réalisés en PLUS/PLAI** de l'opération citée à l'article 1^{er}.

[Disposition 6.2. à ajouter uniquement en cas de sollicitation de l'aide « adaptation »]

6.2. Par ailleurs, X logements de l'opération bénéficient d'une subvention pour leur adaptation, au-delà de la réglementation, à la perte d'autonomie et au handicap.

A ce titre, le bailleur accepte de participer au dispositif « HANDILOGIS 67 » mis en place par la Collectivité européenne d'Alsace pour l'accès au logement adapté au handicap et prend l'engagement d'affecter, dès leur vacance, à la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre du dispositif « HANDILOGIS 67 », les XXX logements adaptés situés XXXX.

6.3. Si pour quelque raison que ce soit, le bailleur n'est pas en mesure de réserver les logements prévus au présent article dans les opérations faisant l'objet de cette convention, ou si la CeA en fait la demande, le bailleur pourra proposer à la CeA l'attribution de logements sur d'autres sites de son patrimoine sous réserve que ceux-ci offrent un niveau d'adaptation au handicap ou de confort équivalent.

L'obligation de réservation précitée court sur la durée du prêt le plus long contracté par le bailleur.

Article 7 - modalités de réservation

Le droit à la réservation de logements consenti à la CeA sera exercé en faveur des ménages inscrits dans l'Accord Collectif Départemental (ACD) au titre du RDLS (Règlement Départemental du Logement Social) bas-rhinois, en vigueur au moment de l'attribution du logement, à savoir pour l'ACD 2019-2021 :

- parent isolé ou couple avec enfant(s) sortant d'un centre parental,
- ménages dont les enfants sont placés en établissement ou famille d'accueil en raison notamment de l'absence de logement ou lorsqu'il existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement,
- jeunes de 18 à 25 ans en difficulté sociale aptes à occuper un logement autonome,
- ménages relogés dans le cadre de la Maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale (MOUS) départementale,
- accédants à la propriété qui sont obligés de vendre suite à une rupture professionnelle, familiale, ou suite à un problème de santé,
- ménages exposés à des situations d'habitat indigne ou de logement non décent (logés dans le parc privé hors Eurométropole de Strasbourg) ayant fait l'objet d'un constat d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental ou d'un diagnostic de non décence par le Dispositif Départemental d'Eradication du Logement Indigne ou Non Décent (DDELIND),
- personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap moteur bénéficiant d'une demande Handilogis ou Seniorlogis, ayant besoin d'un logement adapté ou accessible.

[Disposition à ajouter uniquement en cas de sollicitation de l'aide « adaptation »]
 Pour les logements ayant bénéficié d'une aide à l'adaptation, le droit à réservation de logements consenti à la Collectivité européenne d'Alsace sera exercé en faveur de ménages dont le logement nécessite une adaptation à la perte d'autonomie et/ou au handicap ayant sollicité le dispositif « HANDILOGIS 67 ».

Le bailleur sera tenu d'aviser la CeA de toute vacance de logement entrant dans le contingent des logements réservés à la CeA qui lui adressera alors d'urgence une liste des candidats locataires avec indication d'un ordre de priorité.

Si la CeA n'a fait aucune proposition pour combler la vacance dans un délai de deux mois, les logements resteront à la disposition du bailleur qui aura la faculté de les louer aux candidats de son choix.

La CeA pourra présenter les candidatures à l'attribution de ces logements dès la signature de la présente convention.

A l'échéance de la convention, les logements réservés à la CeA reviendront au bailleur qui pourra en disposer lui-même lors de leur vacance.

Article 8 : Obligations à la charge du bénéficiaire de la subvention

8.1. Le bailleur, bénéficiaire de la subvention précitée, s'engage :

- à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er} ;
- à ne pas reverser ou employer tout ou partie de l'aide financière au bénéfice d'une autre personne juridique ;
- à faciliter le contrôle, notamment sur place, par les services de la CeA de la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}, notamment par l'accès à toutes pièces justificatives ou autres documents ;

- à tenir sa comptabilité selon les normes en vigueur et dans le respect de la réglementation applicable aux organismes de droit privé subventionnés par des fonds publics ;
- à informer sans délai le service de la CeA gestionnaire de l'attribution de la subvention, par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution, de modification substantielle ou de retard dans la mise en œuvre de la présente convention,
- à informer la CeA de l'ouverture de toute procédure de redressement ou liquidation judiciaire le concernant ;
- à informer la CeA de toute cession de créance concernant la subvention objet de la présente convention de sorte à permettre à la CeA de vérifier si toutes les conditions pour le maintien de la subvention et les conditions pour son versement sont remplies, et à informer l'établissement bancaire concerné des conditions d'attribution de la subvention, et, plus généralement, du contenu de la présente convention, notamment ses articles 10 et 12.
- à maintenir la destination de l'investissement spécifié à l'article 1^{er} pendant une durée de 15 ans en application de l'article D.331-4 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de s'exposer à un remboursement de l'aide de la CeA au *pro rata temporis* du nombre d'années manquantes pour maintenir la destination du bien pendant la durée d'amortissement ;
- et/ou à ne pas céder le bien immobilier subventionné, avant l'expiration d'un délai de 10 ans suivant le dernier versement de l'aide, sous peine de devoir reverser l'aide de la CeA au *pro rata temporis* du nombre d'années séparant la cession du bien et l'expiration du délai de 10 ans suivant le dernier versement de l'aide.

8.2. Le bailleur s'engage, par ailleurs, à fournir dans les six mois suivant la clôture de chaque exercice les documents ci-après :

- un compte rendu financier, certifié exact, qui atteste de la conformité des dépenses effectuées à l'objet de la subvention ; ces documents étant signés par le président ou toute personne habilitée, tel que prévu par les dispositions de l'alinéa 6 de l'article 10 de la loi n°2000-321 du 12 avril 2000 ;
- le bilan et le compte de résultat de l'année N-1 certifié par toute personne habilitée, ou pour les associations percevant plus de 153 000 euros de subventions publiques par an, les comptes annuels et le rapport du commissaire aux comptes prévus, conformément aux articles L 612-4 et D 612-5 du code de commerce ou, à défaut, la référence de leur publication au Journal officiel ;
- le rapport d'activité.

Article 9 – signalétique et communication

Sous peine d'interruption et/ou de reversement de tout ou partie de l'aide de la CeA et de l'Etat, le bailleur doit impérativement mettre en évidence l'existence d'un concours financier de la CeA et de l'Etat selon les moyens de communication dont il dispose.

Cette information se matérialise par la présence des logotypes de la CeA et de l'Etat sur les documents édités par le bailleur et par tout autre moyen de communication (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, ...). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype de la CeA, le bailleur pourra prendre contact auprès de la Direction de la communication de la CeA.

Plus précisément concernant l'organisation de manifestations publiques (conférence de presse, inauguration, visite de chantier, première pierre...), le bailleur devra systématiquement, d'une part, faire apparaître le concours de la CeA et de l'Etat sur tous les

supports de communication utilisés (courriers, cartons d'invitation ...) et d'autre part, adresser une invitation à la CeA pour la manifestation en question au moins 15 jours avant qu'elle ait lieu.

En outre, en vue d'informer le public de la contribution départementale à ces opérations, il y a lieu d'apposer à proximité des chantiers de construction une signalétique propre à la CeA. Celle-ci est délivrée par la Délégation Territoriale XXX.

Tout manquement à ces règles pourra faire l'objet d'une demande de reversement de tout ou partie de l'aide allouée.

Le contrôle du respect de ces règles se fait à l'occasion de visites sur place, lors des demandes de versement (acompte/solde) et/ou par l'envoi de tout document justifiant le respect des obligations (photos, invitation, brochures...).

Article 10 - interruption et reversement de tout ou partie de la subvention

Après examen des justificatifs présentés par le bailleur, le non-respect total ou partiel des clauses stipulées de la présente convention par le bailleur pourra, quelle que soit la cause, avoir pour effets :

- l'interruption du versement de l'aide financière de la CeA,
- la demande de reversement en totalité ou partie des montants déjà versés.

Les dispositions de l'article D.331-26 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent à la présente convention.

La CeA en informe le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 11 – durée de la convention et durée de validité de l'aide de la CeA

11.1. Durée de la convention

La présente convention entrera en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties pour la durée des prêts locatifs aidés (**PLUS/ PLAI**) accordés correspondant à cette opération ou à la durée du prêt le plus long et prendra fin avec l'extinction complète des obligations respectives des parties.

11.2. Durée de validité de la subvention

La durée de validité de la subvention est de 7 ans sans pouvoir aller au delà de 9 ans à compter de la date de la signature de la présente convention par l'ensemble des partenaires, en application de l'article D331-7 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur à la date de la signature de la convention.

Au terme de ce délai, la subvention devient caduque et les montants non encore versés sont alors annulés d'office si les justificatifs permettant le paiement ne sont pas produits par le bailleur avant ce terme, sauf décision de prolongation prise par la CeA, après demande dument justifiée du bailleur intervenant avant le terme.

Dès lors, le bailleur s'engage à adresser à la CeA sa demande de versement des montants de subvention non encore versés, pièces justificatives à l'appui, avant l'échéance prévue à l'alinéa 1^{er} de l'article 11.2.

Article 12 – résiliation

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

12.2. 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.

12.3. En cas de motif d'intérêt général, la CeA peut mettre fin de façon anticipée à la présente convention et en informe l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception. La présente convention prend fin un mois à compter de la notification de la résiliation dûment motivée.

12.4. En cas d'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire du bailleur, la CeA se réserve le droit de résilier la présente convention au motif de l'impossibilité pour le bailleur et/ou son repreneur de poursuivre le projet. En outre, la CeA se réserve le droit d'inscrire son éventuelle créance, née du versement indu de tout ou partie de sa subvention, au passif du bailleur, dans le cadre de la procédure de déclaration de créance adressée au mandataire judiciaire.

En cas de résiliation, et sans préjudice de l'éventuel droit à indemnisation du bailleur en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, la CeA versera la subvention à due concurrence des dépenses justifiées par le bénéficiaire, mais pourra demander le remboursement immédiat de tout ou partie de la subvention déjà versée et non utilisée.

Article 13 : Avenant

La présente convention peut être modifiée par avenant signé entre la CeA et le bailleur.

Les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention.

Article 14 : Application supplétive du Règlement budgétaire et financier de la CeA

En l'absence de dispositions spécifiques définies par la présente convention, les relations entre les parties sont régies par les dispositions du Règlement budgétaire et financier de la CeA dans sa version en vigueur à la date de la délibération de la CeA approuvant la subvention, objet de la présente convention, dont la communication à l'organisme peut être demandée à la CeA à tout moment.

Les dispositions de la version du Règlement budgétaire et financier de la CeA applicable à la présente convention sont intangibles pendant toute la durée de la présente convention, quelles que soient les évolutions du Règlement budgétaire et financier de la CeA susceptibles de survenir pendant cette durée.

Article 15 : Annexe

L'annexe référencée dans la présente convention fait partie intégrante de celle-ci et a valeur contractuelle.

Article 16 : Règlement des litiges

16.1 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.

16.2 Contentieux

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable prévue à l'article 16.1., les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de Strasbourg.

Article 17 – 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 deux exemplaires originaux, un pour le bailleur et un pour la Direction de l'Habitat et de l'Innovation Urbaine de la CeA.

Fait à Strasbourg, le

Pour le bailleur bénéficiaire,

Pour la Collectivité européenne d'Alsace,
Le Président de la CeA,
Pour le Président,
La Directrice de l'Habitat et de
l'Innovation Urbaine
Par délégation,

Anne HAUMESSER

ANNEXE 1

PRÉFET DU BAS-RHIN

21/XXX

ANNEXE A LA CONVENTION DE SUBVENTION

Bailleur XXX - Construction neuve /AA de logements collectifs - individuels

..... à

PLUS - PLAI

A - PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL DE L'OPERATION (TVA réduite)

	PLUS		PLAI	
	Montant	Quotité (en %)	Montant	Quotité (en %)
I . SUBVENTIONS				
Etat délégué				
CeA				
Région				
Autres				
Sous-total Subventions				
II . PRETS				
CDC 40 ans				
CDC 50 ans				
prêt libre				
Sous-total Prêts				
III . FONDS PROPRES				
TOTAL				

B - PRINCIPALES DONNEES FINANCIERES DE L'OPERATION

	PLUS	PLAI
Nombre de logements individuels		
Nombre de logements collectifs		
Surface utile (en m ²)		

Prix de revient au m² surf.utile €

Loyer principal maximum de la convention PLUS logts collectifs et/ou individuels €

Loyer principal maximum de la convention PLAI logts collectifs et/ou individuels €