



CONVENTION DE PARTENARIAT
DANS LE CADRE DU CONTRAT DE TERRITOIRE NORD ALSACE 2022-2025
PORTANT SUR LA CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE SENIORS A VAL-DE-MODER

Entre

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par le Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, dûment habilité par délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD-2023- du 19 juin 2023,

Ci-après dénommée « la Collectivité européenne d'Alsace » ou « la CeA »,

Et

La Commune de Val-de-Moder, représentée par son Maire, M. Jean-Denis Enderlin, habilité par délibération du Conseil municipal du 25 mai 2020,

Ci-après dénommée « la Commune de Val-de-Moder »,

Et

La société d'économie mixte (SEM) Alsace Habitat, représentée par son Directeur Général délégué, M. Francis Bentz Président, habilité par délibération du Conseil d'administration du 28 mai 2019,

Ci-après dénommée « Alsace Habitat »,

Et

Le Réseau d'Animation Intercommunal, représenté par sa présidente, Sylvia Leininger, habilitée par délibération du Conseil d'administration du ,

Ci-après dénommé « le RAI »,

Ci-après dénommés tous ensemble « les partenaires »,

- Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.1111-2, le 3° du III de l'article L.1111-9, l'article L.3211-1 qui fondent l'intervention de la CeA dans les champs de compétence départementale prévus par ces articles
- Vu l'article L.1523-5 Code général des collectivités territoriales permettant aux départements d'accorder aux sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements des subventions ou des avances destinées à des programmes de logements, et à leurs annexes, dont les financements sont assortis de maxima de loyers ou de ressources des occupants ;
- Vu la délibération n°CP-2022-9-12-7 de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 20 octobre 2022 ayant octroyé une subvention de 60 000 € à la SEML Alsace Habitat pour le projet de résidence senior à Val de Moder au titre de la politique volontariste pour les Prêt Locatif à Usage Social / PLUS
- Vu l'agrément PLUS délivré le 7 novembre 2022 par le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à la SEML Alsace Habitat pour le projet de résidence senior à Val de Moder,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la convention de partenariat

Le nouveau cadre de contractualisation adopté le 20 juin 2022 par la Collectivité européenne d'Alsace prône la coopération des territoires, l'alliance des compétences, la synergie des acteurs, dans lequel s'inscrit le Contrat de Territoire Nord Alsace 2022-2025 susvisé et en application duquel est conclue la présente convention.

Dans le cadre d'une démarche partenariale, cette convention a pour objet de mobiliser les partenaires autour du projet de construction d'une résidence seniors à Val-de-Moder qui s'inscrit dans les enjeux et objectifs opérationnels suivants du Contrat de Territoire précité:

- Enjeu de la cohésion sociale : Conforter l'offre de services pour nos publics prioritaires
 - o Objectif opérationnel : Développement d'une offre de service pour les personnes âgées et personnes handicapées
- Enjeu du climat : Valoriser les spécificités énergétiques de l'Alsace du Nord et soutenir une agriculture en phase avec les enjeux climatiques et les transitions alimentaires
 - o Objectif opérationnel : Développement de réseaux de chaleur mutualisée.

Ainsi, cette convention vient définir les modalités du partenariat autour du projet de construction d'une résidence seniors à Val-de-Moder porté par Alsace Habitat en qualité de maître d'ouvrage.

Article 2 : Descriptif du projet

2.1 Objectifs du projet

Val de Moder est une nouvelle Commune, créée le 1er janvier 2016 par le regroupement des Communes de Pfaffenhoffen, Uberach et la Walck auxquelles s'est ajoutée la Commune

de Ringeldorf, le 1^{er} janvier 2019. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Le bassin de vie ciblé dans ce projet comprend 12 communes et 13 206 habitants en 2019. La commune d'implantation de la résidence seniors comprend elle 5 040 habitants et se caractérise par un vieillissement assez important particulièrement sur la tranche de 60-74 ans (+ 17 % en 2019 contre +13 % en 2008).

Le mode d'habitat de la population des 65-85 ans se caractérise de la façon suivante :

- 90,6 % des résidents sont propriétaires ;
- 7,7% des résidents sont locataires, dont 1,4% d'un logement HLM ;
- 1,6% des résidents sont logés gratuitement ;
- 92% occupent une maison et 8% un appartement.

Le plus souvent ces seniors habitent dans de grands logements, 84,9 % ayant au moins un 4 pièces.

Fort de ces constats, la Commune de Val de Moder a sollicité l'accompagnement de la Collectivité européenne d'Alsace dans sa réflexion de construction d'une résidence seniors sur le site de l'ancienne école de La Walck.

Le projet de résidence seniors à Val de Moder vient compléter l'offre d'habitat à destination des seniors autonomes sur le territoire et s'inscrit dans la politique volontariste de la Commune. Par ailleurs il mobilise les partenaires locaux autour d'une ambition commune d'accompagner l'avancée en âge, dans une perspective de bien-vivre et bien-vieillir sur le territoire.

2.2 Contenu du projet

Le projet immobilier s'appuie sur un bail emphytéotique de 60 ans conclu entre la Commune et Alsace Habitat, la Commune mettant à disposition un terrain d'une surface de 31,7 ares moyennant un loyer annuel de 1 €.

Ce projet comporte quinze logements locatifs aidés (financement PLUS), soit cinq T3 de 70 m² et dix T2 de 56,5 m², implantés sur le site de l'ancienne école, au sein d'un quartier résidentiel. L'approche architecturale se veut respectueuse de cet environnement par :

- Sa volumétrie et une conception architecturale en plots d'habitat adaptés au fonctionnement urbain du site et aux habitudes d'habiter des futurs résidents ;
- La taille et la typologie de l'opération adaptée au secteur de son implantation ;
- La préservation des arbres et l'intégration d'espaces verts généreux.

➔ Des logements adaptés

Le bailleur s'est engagé à proposer des logements adaptés, dont les équipements vont au-delà de la réglementation :

- Mise en œuvre d'un ascenseur, alors que la réglementation ne l'oblige pas ;
- Suppression des ressauts par le biais de la conception architecturale ou d'aménagements techniques spécifiques (seuils automatiques, portes coulissantes, douches à l'italienne...) ;
- Traitement spécifique des revêtements de sol (sols non glissant dans les salles de bain) ;

- Evolutivité des logements : anticiper lors de la conception le positionnement d'aides techniques (tablettes de douches pouvant accueillir un siège de douche, renfort dans les cloisons pour fixer des barres d'appui, pré tubage domotique...)
- Sanitaires réglables en hauteur, pour s'adapter au locataire sans travaux modificatifs ;
- Superficies des logements supérieures à la moyenne par rapport à leurs typologies pour faciliter la circulation ;
- Sécurisation par contrôles d'accès, volets roulants électriques ;
- Mains courantes dans les circulations.

Par ailleurs, la conception a fait l'objet d'échange avec la ville et la CeA lors de la présentation de 2 esquisses.

→ Des loyers encadrés

Conformément aux éléments de l'étude, des logements en financement PLUS, répondent à l'analyse socio-économique de la population.

Surfaces et loyers par type (année de référence 2022)				
PLUS				
	Nombre	Surfaces moyennes m ²	Loyer mensuel moyen prévisionnel hors charges	Charges prévisionnelles
T2	10	56,5	360,26 €	146,90 €
T3	5	70	460,76 €	182,00 €
Prix au m ²			6,06 € (SU)	2,60 € (SHAB)

→ Une salle commune au cœur du projet de vie

- Lieu de rencontre des résidents (repas commun, temps festifs) ;
- Lieu de réalisation d'animations ;
- Lieu pouvant être privatisé pour recevoir sa famille ;
- Un point d'aide administrative ;
- Cloison amovible 2/3, 1/3 pour pouvoir séparer des activités ;
- Installation d'une climatisation ;
- Installation d'une kitchenette.

Un lieu d'animation pour privilégier les rencontres.

→ Le bailleur propose un système de chauffage décarbonné

La production de chauffage est assurée par une chaufferie collective bois aux pellets avec un silo de stockage. Les locataires pourront gérer le chauffage et l'eau chaude sanitaire de leur logement par le biais de modules de régulation dans chaque appartement.

Le mode de chauffage et la labélisation de l'opération NF HABITAT HQE (Haute Qualité Environnementale) contribuent à limiter les consommations énergétiques des habitants, ainsi que les charges locatives.

→ Des aménagements extérieurs permettant des lieux de rencontre

L'opération de logements s'organise autour d'un parc central, constitués de grands arbres à préserver lors des travaux. Ce parc est aménagé avec des bancs permettant un lieu de rencontre pour les habitants.

La salle commune ouvrira également sur cet espace végétal.

2.3 Calendrier prévisionnel

La démolition du bâtiment existant aura lieu en juin, les travaux démarrant en octobre. La livraison est prévue pour début 2025.

Article 3 : Engagements réciproques des partenaires pour la réalisation du projet

3.1 Engagements d'Alsace Habitat

Le porteur de projet s'engage à :

- Réaliser le projet/les projets décrit(s) à l'article 2 dans les conditions qui y sont précisées ;
- Mettre en place une signalétique complète en français et langue régionale sur l'intégralité du (des) bâtiment(s) et afficher le soutien de la CeA de manière bilingue ;
- Construire et financer (y compris au travers de fonds propres) une opération de 15 logements et 1 salle commune située rue de l'école à Val de Moder ;
- S'assurer de la construction de la résidence conformément aux engagements décrits dans l'article 2.2 de la présente convention ;
- Louer et assurer la gestion locative des logements en assurant notamment une organisation adaptée (contact téléphonique et présence sur site) pour solutionner les questions relatives à la vie du bail ;
- Mettre à disposition gratuitement la salle financée par Alsace Habitat (hors frais de fonctionnement) ;
- Réaliser l'entretien et la maintenance technique des principaux équipements (ascenseurs, etc.) refacturés dans le cadre des charges récupérables auprès des locataires ;
- Mettre en place un contrat avec un prestataire multiservice afin d'accompagner le locataire dans la réalisation de ses obligations dans le cadre de l'entretien courant.

3.2 Engagements de la Commune de Val-de-Moder

La Commune de Val-de-Moder s'engage à :

- Conclure un bail emphytéotique de 60 ans avec Alsace Habitat, mettre à disposition un terrain d'une surface de 31,7 ares moyennant un loyer de 1 € ;
- Contribuer au projet de vie de la résidence seniors par la prise en charge financière de l'animation de la résidence et d'une assistance administrative, à hauteur de 15 heures hebdomadaires dédiées intégralement au projet de vie de la RS et ouvert aux seniors de la commune ;
- Disposer un arrêt de bus RITMO à proximité immédiate de la résidence seniors ;

- Participer à l'instance de suivi de proximité tel que prévu à l'article 7.1 afin d'accompagner la perte d'autonomie des résidents en associant les signataires de la présente convention ainsi que tout acteur pouvant contribuer à la résolution de problématiques ;
- Faire le lien avec les associations existantes dans la commune afin d'intégrer les résidents dans la vie sociale locale ;
- Communiquer aux résidents et leur ouvrir les animations telles que sorties et divers ateliers thématiques, organisés par le CCAS.

3.3 Engagements du Réseau d'Animation Intercommunal

Le Réseau d'Animation Intercommunal s'engage à :

- Assurer la présence sur site d'un animateur formé, à raison de 15 h par semaine ;
- Veiller à créer du lien et une dynamique entre les locataires ;
- Etre attentif au bien-être des locataires et saisir l'instance de suivi de proximité en cas de difficulté ;
- Participer à l'instance de suivi de proximité tel que prévu à l'article 7.1 afin d'accompagner la perte d'autonomie des résidents en associant les signataires de la présente convention ainsi que tout acteur pouvant contribuer à la résolution de problématiques ;
- Mettre en place des projets intergénérationnels permettant aux résidents de rester en contact avec différents publics, notamment des enfants ou des jeunes ;
- Mettre en place des animations ouvertes à tous les seniors de la commune et favorisant le lien social.

3.4. Engagements de la Collectivité européenne d'Alsace

Dans le cadre de ses compétences et du respect du principe d'équité territoriale, la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à :

- Poursuivre et développer sa collaboration sur des projets en lien avec ses politiques publiques portés par les partenaires.

Mobiliser son ingénierie en faveur du projet mentionné aux articles 1 et 2, notamment le service Habitat et Développement de la Direction de l'Habitat et Innovation Urbaine, ainsi que la Direction de l'Innovation et Transformation Publiques au titre du Silver Développement, sous la forme de conseils gratuits et ponctuels au maître d'ouvrage durant la phase de conception et de réalisation du projet ;

- Mobiliser son ingénierie, et notamment la Direction Action Sociale de Proximité, pour accompagner le projet dans la définition de son programme d'animation, et plus particulièrement sur les volets prévention et aide aux aidants ;

- Participer à l'instance de suivi de proximité tel que prévu à l'article 7 afin d'accompagner la perte d'autonomie des résidents en associant les signataires de la présente convention ainsi que tout acteur pouvant contribuer à la résolution de problématiques ;
- Apporter une subvention d'investissement au projet décrit à l'article 2 d'un montant maximal de 320 000 € au titre du Fonds Attractivité Alsace, dans les conditions précisées dans la convention financière dédiée ;

Cette subvention prévisionnelle est conditionnée à la signature de la convention financière précitée à intervenir entre la CeA et le porteur du projet.

Article 4 : Coût du projet et plan de financement prévisionnel

Le coût total de l'opération, établi au stade avant-projet définitif (APD), s'élève à 2 278 982 € TTC.

Le coût éligible du projet, selon le règlement du Fonds Attractivité Alsace, est arrêté à 2 278 982 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel du projet est le suivant :

Dépenses		Recettes	
Charges foncières	57 750 €	Aide à la pierre	60 000 €
Prix bâtiment	1 909 558 €	Emprunt	1 352 026 €
Frais divers	311 674 €	Collectivité européenne d'Alsace	320 000 €
		Alsace Habitat (fonds propres)	546 956 €
TOTAL	2 278 982 €	TOTAL	2 278 982 €

La Collectivité européenne d'Alsace contribue au financement du projet au titre du Fonds Attractivité Alsace à travers une subvention d'investissement d'un montant maximal de 320 000 €, représentant 14% d'une dépense éligible de 2 278 982 € TTC.

Article 5 : Modalités de paiement et de mise en œuvre des contributions financières

5.1. Les modalités de paiement et obligations afférentes aux contributions financières des partenaires signataires visées à l'article 4 seront définies, en tant que de besoin, dans une convention financière bilatérale à conclure entre le porteur de projet et le partenaire cofinanceur concerné.

5.2. Les modalités d'octroi, de versement et d'utilisation de la subvention d'investissement apportée par la CeA sont détaillées dans la convention financière précitée.

Article 6 : Date d'effet et durée de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des partenaires.

Elle prendra fin avec l'extinction complète des obligations respectives des parties.

Article 7 : Suivi - évaluation - bilan

Un comité de suivi composé des représentants techniques des partenaires signataires de la présente convention se réunit autant que de besoin, à l'initiative de la partie la plus diligente, pour suivre la réalisation du projet. Ce comité peut être élargi, avec l'accord des représentants de tous les partenaires, à toute personne participant à la réalisation du projet.

Le porteur du projet assure l'évaluation et le bilan de la réalisation du projet, objet de la présente convention, dans les 6 mois suivant l'achèvement de l'opération et communique celui-ci par tous moyens aux partenaires signataires.

Article 8 : Information et communication

Sous peine d'interruption et/ou de reversement de tout ou partie de l'aide de la CeA, le bénéficiaire doit impérativement mettre en évidence l'existence d'un concours financier de la CeA selon les moyens de communication dont il dispose, en respect notamment des dispositions des articles L.1111-11 et D.1111-8 du Code général des collectivités territoriales.

Cette information se matérialise par la présence du logotype de la CeA sur les documents édités par le bénéficiaire 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire devra systématiquement, d'une part, faire apparaître le concours de la CeA 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.

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 9 : Indépendance des clauses

Si l'une des clauses de la présente convention venait à être déclarée nulle ou inapplicable, les autres clauses de ladite convention continueraient à produire tous leurs effets, pour autant que l'économie générale de la convention puisse être sauvegardée.

Les parties devront alors convenir, en tant que de besoin, d'une clause mutuellement satisfaisante, valable et conforme à leur intention initiale, en remplacement de la clause déclarée nulle ou non applicable.

Article 10 : Modification de la convention

Toute modification de la présente convention de partenariat devra faire l'objet d'un avenant signé entre tous les partenaires à condition que cette modification n'en remette pas en cause les principes fondamentaux et qu'elle ne contrevienne pas aux dispositions du Contrat de Territoire Nord Alsace 2022-2025 susvisé.

Tous les avenants ultérieurs feront partie intégrante de la présente convention.

Article 11 : Résiliation de la convention

La présente convention pourra être résiliée par l'un ou l'autre des partenaires signataires :

- en cas de non réalisation totale ou partielle du projet, ou 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. Cette lettre vaudra mise en demeure en cas de non-respect des engagements ;
- pour les personnes publiques, pour tout motif d'intérêt général, par lettre recommandée avec accusé de réception transmise à toutes les parties signataires. La présente convention prend fin un mois à compter de la notification de la résiliation dûment motivée ;
- en cas d'ouverture d'une procédure de dissolution du bénéficiaire, au motif de l'impossibilité pour le bénéficiaire et/ou la nouvelle personne juridique qui se verra transférer ses droits et obligations de poursuivre le projet.

La résiliation sera opposable à toutes les parties.

La convention financière à conclure avec la CeA précisera les conséquences de la résiliation de la présente convention sur la subvention de la CeA.

La résiliation de la présente convention n'aura aucun effet sur les autres conventions relatives au Contrat de Territoire Alsace Nord Alsace 2022-2025, lesquelles continueront à engager les parties signataires et se poursuivront jusqu'à leurs termes respectifs.

Article 12 : Règlement des litiges

Les litiges susceptibles de naître entre les parties signataires à l'occasion de la présente convention feront l'objet d'une procédure de règlement amiable, préalable à toute procédure contentieuse.

En cas de différend survenant lors de l'exécution de la présente convention, les parties signataires sont ainsi tenues d'organiser dans les meilleurs délais une réunion de conciliation.

Au cours de cette réunion de conciliation, les parties tentent de trouver une résolution amiable à leur litige ou il peut être décidé de faire appel à une mission de médiation désignée par le Tribunal administratif de Strasbourg, par application des articles L.213-1 à L.213-10 du Code de justice administrative.

En cas de constat d'échec de la procédure de conciliation précitée, la partie la plus diligente pourra saisir, si elle s'y estime fondée, le Tribunal administratif de Strasbourg.

Fait en 4 exemplaires originaux, un pour chacune des parties,

à Strasbourg, le

Pour la Collectivité européenne d'Alsace,

Pour la commune de Val-de-Moder,

Le Président,

Le Maire,

Frédéric BIERRY

Jean-Denis ENDERLIN

Pour Alsace Habitat,

Pour le Réseau d'Animation Intercommunal,

Le Directeur Général délégué,

La Présidente,

Francis BENTZ

Sylvia LEININGER