

**CONVENTION DE RESERVATION
DEPARTEMENTALE ET D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION**

Entre :

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par délibération n° CP-XXXXXX de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 avril 2024, ci-après dénommée « la CeA » ;

et

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'EUROMETROPOLE DE STRASBOURG - OPHEA, dénommé ci-après « le bailleur », représenté par son Directeur Général, Julien MATTEI, dûment habilitée par les délibérations du Conseil d'Administration du 15 décembre 2022.

Vu :

- Le code général des collectivités territoriales,
- 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 délibération n° CD/2019/131 de la Commission plénière du Conseil départemental du Bas-Rhin en date du 9 décembre 2019 portant sur le renforcement du dispositif volontariste d'aides à l'habitat, afin de soutenir le pouvoir d'achat des Bas-Rhinois par la mise en place de trois nouvelles mesures volontaristes en faveur de l'adaptation des logements sociaux à la perte d'autonomie et de la production de logements à loyer abordable,
- La délibération n° CD-2024-1-4-2 de la Commission plénière du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 mars 2024 portant sur la stratégie habitat 2024-2029 incluant le fond Alsace Dévelop – NPNRU.
- La délibération n° CP-XXXXXX de la Commission permanente du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace du 15 avril 2024 ayant attribué la subvention objet de la présente convention.

Afin de favoriser la mixité sociale la Collectivité européenne d'Alsace attribue une aide forfaitaire de 8 000€ pour tout logement PLAI créé ainsi que 12 500 € supplémentaires par logement T5 et plus dans le cadre de la reconstitution de l'offre NPNRU en contrepartie d'une minoration du loyer de mise en location d'au moins 5% du loyer plafond PLAI sur une durée de 17 ans. La Commune de Strasbourg a donné son accord en date du 13/04/2023 à cette minoration, instituée dans un objectif de mixité sociale et de réponse aux besoins en logement des ménages les plus fragiles.

Le projet envisagé par le bailleur OPHEA sur la commune de Strasbourg s'inscrit dans ce cadre et est donc éligible au dispositif « NPNRU ».

Il est convenu ce qui suit :

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions et modalités de financement par la CeA, sous forme d'aide forfaitaire du programme d'investissement pour la construction de 47 logements collectifs aidés - dont 4 logements à loyers minorés – dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) ci-dessous défini(e) :

Libellé et nature du projet : **construction de 47 logements collectifs aidés dont 4 logements à loyer minoré dans un quartier ciblé par le NPNRU : Starlette 4, route du Petit Rhin à STRASBOURG.**

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

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

Article 2 - Détermination du montant de la subvention

Au titre de la stratégie habitat 2024-2029 incluant le fond Alsace Dévelop – NPNRU., la CeA contribue financièrement pour un montant de **44 500 €**, soit 8 000 € par logement à loyer minoré ainsi que 12 500 € supplémentaires par logement T5 et plus.

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

La présente aide financière de la Collectivité européenne d'Alsace porte uniquement sur le soutien financier à la réalisation des 4 logements à loyer minoré mentionné à l'article 1^{er} ci-avant.

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 le strict cadre fixé à l'article 2 précité. Le compte-rendu financier attestant de la conformité des dépenses effectués à l'objet de la subvention devra être adressé à la CeA au plus tard dans les 6 mois suivant la date de livraison des immeubles concernés.

Article 4 – Modalités de versement de la subvention

4.1. Le versement de la subvention intervient après réception du projet de convention APL ainsi que du tableau récapitulatif des loyers minorés appliqués faisant ressortir une minoration d'au moins 5% par rapport au plafond de loyers PLAI ; le bailleur s'engage à envoyer ce tableau actualisé chaque année jusqu'à échéance du délai de 17 ans après 1^{ère} mise en service.

4.2. Le(s) versement(s) sera(ont) effectué(s) par prélèvement sur le programme P037, opération 001, enveloppe 13, chapitre 204, nature 204182, fonction 555 du budget de la CeA.

Le comptable assignataire est le Payeur Départemental de la CeA.

Article 5 – Clause de réservation de logements sociaux

OPHEA prend l'engagement de réserver prioritairement à la Collectivité européenne d'Alsace :

-logements, soit 10% du programme de construction de logements locatifs sociaux réalisés dans le cadre de l'opération citée à l'article 1.

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 Collectivité européenne d'Alsace en fait la demande, le bailleur pourra proposer à celle-ci l'attribution de logements sur d'autres sites de son patrimoine sous réserve que ceux-ci offrent un niveau de confort équivalent.

Article 6 - Modalités de réservation

Le droit à la réservation de logements consenti à la Collectivité européenne d'Alsace sera exercé en faveur des ménages inscrits dans l'Accord Collectif Départemental au titre du RDLS (Règlement Départemental du Logement Social), à savoir :

- Les mères avec enfant sortant des maisons maternelles ;
- Les ménages dont les enfants sont placés en établissement ou en famille d'accueil en raison uniquement de l'absence de logement ;
- Les ménages où existe un risque de placement ou de rupture scolaire en raison d'un problème de logement ;
- Les jeunes en difficultés sociales de 18 à 25 ans, aptes à occuper un logement autonome ;
- Les personnes âgées de plus de 60 ans en situation précaire et sous plafonds de ressources du PLAÎ ;
- Les accédants à la propriété qui sont obligés de vendre suite à une rupture professionnelle, familiale ou suite à un problème de santé et qui nécessite un relogement dans le parc social.

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

En ce qui concerne la procédure d'attribution de logements, le bailleur s'engage à respecter ses critères habituels d'attribution. Il pourra refuser tout candidat qui, après enquête portant sur sa moralité ou sa solvabilité, ne répondrait pas aux conditions requises.

Tout candidat agréé sera, ipso-facto, locataire du bailleur et, comme tel, soumis aux mêmes règlements que les autres locataires de celui-ci.

Si la Collectivité européenne d'Alsace 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. Dans ce cas, le bailleur devra offrir les

premiers logements vacants du même type qui deviendront disponibles après que le Département en aura exprimé le désir avec présentation des candidats.

La Collectivité européenne d'Alsace 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 Collectivité européenne d'Alsace reviendront au bailleur qui pourra en disposer lui-même lors de leur vacance.

Article 7 - Signalétique

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

Cette information se matérialise par la présence du logotype de la CeA 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 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 de l'Eurométropole de Strasbourg.

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 8 – Durée de la convention

La présente convention est conclue jusqu'à l'échéance de la durée de 17 ans, comptée à partir de la date de première mise en service des logements subventionnés.

Article 9– Résiliation

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

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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 10 - 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 11 - 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 au bailleur 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 12 - Règlement des litiges

12.1 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.

12.2 Contentieux

En cas d'échec de la tentative de règlement amiable prévue à l'article 12.1., les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du Tribunal administratif de Strasbourg.

Article 13 – élection du domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile comme suit :

- la CeA : Collectivité européenne d'Alsace - Direction de l'Habitat et Innovation Urbaine (DHIU), Place du Quartier Blanc 67964 STRASBOURG CEDEX ;
- le bailleur : OPHEA, 24 route de l'Hôpital, 67000 STRASBOURG.

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,
Le Directeur Général d'OPHEA

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

Julien MATTEI

Frédéric Bierry