

**CONVENTION ENTRE LA COMMUNE DE SCHWEIGHOUSE / MODER, LAUREATE
« QUARTIER PLUS 67 » ET LE DEPARTEMENT DU BAS-RHIN**

ENTRE :

Le Département du Bas-Rhin, représenté par le Président du Conseil Départemental, agissant en exécution des délibérations du Conseil Général des 13 et 14 décembre 1993, des 15 et 16 décembre 2003, des 7 et 8 novembre 2005, 20 mars 2008 modifiées et Délibération du Conseil Départemental du 2 avril 2015 ; ci-après dénommé « le Département »

d'une part,

ET

La Commune de Schweighouse-sur-Moder dénommée ci-après la Commune, ayant son siège situé à Schweighouse-sur-Moder, représentée par Monsieur Philippe SPECHT, Maire, ci-après dénommé « le bénéficiaire »,

d'autre part,

VU

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de la construction et de l'habitation (CCH) et notamment ses articles R. 331-1 à R331-16 et R. 331-24 à R331-28 ainsi que les textes réglementaires pris pour leur application ;
- le code général des impôts (CGI), et notamment ses articles 257-7^o-1-c et 278 sexies I-2 et 3 ;
- 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 circulaire UHC/IUH du 04 juillet 2008 relative à la mise en œuvre de la politique du logement et à la programmation des financements aidés de l'Etat pour 2008 ;
- la convention de délégation de compétence signée le 1^{er} juin 2012 entre le Conseil Général et l'Etat, conclue en application de l'article L. 301-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- la délibération du Conseil Général du 26 octobre 2009, 25 octobre 2010, 3 novembre 2011 et 10 / 11 décembre 2012, ainsi que la délibération du Conseil Départemental du 14 décembre 2015, relatives à la création et aux modalités de mise en œuvre du dispositif « Quartier Plus 67 » ;
- les délibérations de la Commission permanente du Conseil Général du 3 janvier 2011, du 5 septembre 2011 et du 3 septembre 2012, relative à présélection des opérations au dispositif « Quartier Plus 67 », du 3 décembre 2012, relative à la labélisation des premières opérations « Quartier Plus 67 » et du 5 mars 2013 relative à la convention cadre « Quartier Plus 67 » entre le Département et les communes concernées.
- la délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental du 28 novembre 2016.
- la délibération de la Commission permanente du Conseil Départemental du 15 mai 2017.

II EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT

La présente convention définit les modalités de l'intervention financière du Département du Bas-Rhin en faveur de la Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER, pour le soutien du projet de la commune de Schweighouse-sur-Moder.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de la labélisation de cette opération au titre du dispositif « Quartier Plus 67 », initié par le Plan Départemental de l'Habitat.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT

Article 1er - objet de la convention

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a décidé de mettre en place le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 ». Lors de sa réunion du 2 novembre 2015, le Conseil départemental a décidé d'actualiser le dispositif.

• Rappel des principes du « Quartier Plus 67 »

Le dispositif QUARTIER PLUS 67 vise à la **production d'un foncier « accessible » aux bailleurs pour la réalisation d'opérations de logements aidés.**

Parallèlement, et dans l'esprit des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » se veut également **accompagne et soutient les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durable.**

Pour être éligibles au dispositif QUARTIER PLUS 67, les opérations doivent répondre aux critères suivants :

- **Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs**
- **Maîtrise d'ouvrage publique** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC en régie ou concédée) ou lotissement (en régie ou concédé)
- Le **Département doit être partenaire** de l'opération et, le cas échéant, l'EPF Alsace ; dans ce cadre, le Département apporte un conseil au maître d'ouvrage de l'opération et participe au comité de pilotage de l'opération d'aménagement
- **La programmation doit intégrer 30% de logements locatifs aidés agréés ainsi que 20 % de logements en primo accession bénéficiant des aides de l'Etat**, le reste relève des logements en promotion, en accession à la propriété, etc.
- **Mixité de l'opération** (en termes d'aménagement et de construction) : mixité sociale et urbaine (y compris dans ses fonctions), mixité de densité et d'intégration urbaine, mixité des formes d'habitat
- Le **cahier des charges de cession** de terrain doit comporter des clauses anti-spéculatives
- Le prix de cession de la charge foncière pour la partie relevant du logement locatif aidé agréé ne doit pas dépasser :
 - **190 € / m² de surface de plancher en zone Alpha (cas du dossier de la ZAC THUROT)**
 - **140 € / m² de surface de plancher en zone Béta**

Il est convenu qu'après chaque période de trois ans, un point sur l'évolution du prix de la charge foncière pour le locatif social est réalisé, en vue de son actualisation éventuelle, sous réserve d'une nouvelle délibération du Conseil Départemental.

- **Dimension pédagogique** : opérations devra être perçue comme une opération phare et reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale** : respecter les critères de Développement Durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale de l'urbanisme), tels que :
 - Répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel avec une approche intergénérationnelle
 - Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
 - Proposer des montages permettant la sortie d'opération à court terme,
 - Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant des densités par îlot,
 - Favoriser une mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...
 - Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)
 - Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilités réduites (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hammeau
 - Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dent creuse, greffe de village.
 - Intégrer les préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

- Rappel des modalités d'intervention du « Quartier Plus 67 »

Le Département intervient :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : **50 % du coût HT, la subvention étant plafonnée à 80 000 € pour l'opération de quartier plus 67**
- Au vu du bilan financier : **co-portage de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 %, la subvention étant plafonnée à 500 000 € pour l'opération de quartier plus 67.**

- L'opération « Quartier Plus 67 » de la Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER

En préambule, il est important de mentionner que le Département du Bas-Rhin tient compte des grandes difficultés financières et des fortes obligations en matière de production de logements sociaux, qui pèsent sur la Commune de Schweighouse-sur-Moder.

Le projet de la Commune de Schweighouse-sur-Moder est un projet de Quartier Plus 67 multi-sites ». Au lieu de concentrer les nouveaux programmes sur un site en extension, la commune souhaite répartir les nouveaux projets d'habitat sur plusieurs sites intégrés dans le tissu urbain. Ce projet présente les avantages suivants :

- La Commune économise du foncier en extension. La commune a un territoire très contraint et n'offre que peu de possibilité d'extension urbaine. Plusieurs sites seront des reconversions de sites existants dans le centre du village, bien desservis par les services et commerces ;
- Les sites envisagés appartiennent à la Commune et permettront une production de logements, facilité par la collectivité ;

- La production de logements sociaux dans le tissu diffus sera plus facilement intégrable dans le tissu urbain et social existant.

Le projet consiste à réaliser des programmes de construction de logements. Ces programmes sont répartis sur l'ensemble du ban communal, envisagés au sein d'opérations de constructions neuves en extension, mais aussi dans le cadre d'opérations de démolition-reconstruction d'immeubles communaux.

Le projet de « quartier plus multi-sites » :

- Une résidence senior de **24 logements sociaux** est programmée. La livraison est prévue pour fin 2018. Le Bailleur est DOMIAL.
- Reconversion d'un terrain route d'Ohlungen, dans le centre de Schweighouse. Le projet consiste à démolir l'immeuble de 4 logements et à reconstruire **16 logements** dont la moitié en logements locatifs aidés et l'autre moitié en accession sociale.
- Reconversion d'un terrain rue du Temple. **12 logements en accession sociale** pourraient être réalisés.
- Construction de **25 logements rue du Faubourg, dont 14 logements locatifs aidés et 11 en accession sociale.**
- Construction d'un programme mixte de **logement** dans la future opération d'aménagement du Haslen. Ce secteur sera urbanisable sous forme d'opération d'aménagement après l'approbation du PLUi révisé. L'opération pourra être programmée à partir de 2017.

La Commune a pris la décision de réaliser une vente sèche de 3,2 hectares sur le site du Haslen, sous conditions.

Article 2 : Montant de l'aide financière

Au regard des engagements imposés par la présente convention et sous la condition expresse que la commune en remplira réellement toutes les clauses, l'aide financière du Département du Bas-Rhin au bénéfice de l'objet visé à l'article 1^{er} **s'élève à un montant maximum de 284 485 euros HT**, conformément au bilan prévisionnel d'aménagement joint en annexe 1 de la présente convention. Une subvention de 80 000 € a également été apportée pour la contribution aux études.

Cette aide financière maximale s'inscrit dans le cadre du dispositif « Quartier Plus 67 » avec un plafond maximal de 500 000 € HT par opération.

Article 3 – Modalités de versement de la subvention

Dans le cadre de la présente convention, l'aide financière sera créditée au compte du bénéficiaire selon les procédures comptables en vigueur. La subvention sera versée selon les modalités suivantes :

- **Un premier acompte** peut être versé au fur et à mesure de la commercialisation des droits à construire à des bailleurs sociaux, sur justification de la vente (acte notarié, acte administratif, bail emphytéotique), dans le respect du calendrier prévisionnel du versement de la subvention.
- Pour que le versement soit effectif, la règle suivante devra être respectée: **le pourcentage de la subvention versée ne pourra dépasser le pourcentage de droits à construire, cédés aux opérateurs concernés, pour du logement aidé PLUS et PLAI ;**
 - Exemple : après la vente de 10% des droits à construire pour le logement aidé (PLUS, PLAI), la commune pourra demander au Conseil Départemental le versement de 10% de la subvention octroyée au titre du dispositif « Quartier Plus 67 ».
- Les **différents acomptes** versés au fur et à mesure de la commercialisation, ne pourront pas dépasser la limite de **90%** de la subvention maximale autorisée à l'article 1.
- **Le règlement pour solde, soit 10%**, est subordonné à la justification de la vente des derniers droits à construire (PLUS, PLAI) à des opérateurs HLM. Le solde sera versé dans la limite du montant de la subvention recalculée conformément au récapitulatif financier définitif du bilan d'aménagement transmis à cette échéance (état des dépenses réalisées visé par le représentant

légal et l'agent comptable du bénéficiaire, copies des factures acquittées et copie des actes notariés et actes administratifs de vente).

Ces modalités permettront au bénéficiaire de disposer des fonds nécessaires à son activité au moment opportun. Le bénéficiaire transmettra aux services du Conseil Départemental des éléments de suivi de l'exécution budgétaire, à savoir au **minimum un compte-rendu trimestriel ou annuel des dépenses et recettes de l'aménagement de l'opération cité à l'article 1**, visé par le représentant légal et l'agent comptable du bénéficiaire. Ce bilan sera à remettre au Département au plus tard le 31 octobre de chaque année.

Dans l'éventualité où le programme ne serait pas réalisé dans son intégralité, le Département se réserve également le droit de demander le remboursement des sommes trop-perçues, dans le respect de la règle de calcul établie.

Dans l'hypothèse où le projet serait également soutenu financièrement dans le cadre de la démarche « Innovation pour l'autonomie », le **montant de l'aide départementale attribuée à ce titre viendrait s'inscrire en déduction de la présente aide départementale**. Dans ce cas, la convention financière spécifique au dispositif « Innovation pour l'autonomie » sur cette opération, conclue entre le Département et le bénéficiaire, rappellera ces modalités. Le cas échéant, la présente convention sera annexée à la convention « Innovation pour l'autonomie ».

Il est important d'insister sur l'accompagnement du Département concernant ces opérations multi-sites. Au-delà des engagements financiers, cette capacité d'ingénierie publique aussi bien technique, juridique, administrative et stratégique, mise au service des Communes, constitue un levier pour permettre aux Communes de développer des objectifs plus ambitieux en matière de mixité urbaine, de développement durable, d'environnement, une meilleure réponse aux besoins des populations en matière d'habitat, de déplacements, etc..... c'est la raison pour laquelle le Département demande à être membre du comité de pilotage du projet global et des différents projets constitutifs.

Article 4 : Délai d'exécution de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 15 années à compter de la date de sa signature et conformément au calendrier prévisionnel de l'opération (cf. annexe 2). La prolongation de cette convention interviendra par voie d'avenant, avec justification du retard pris et sur présentation d'un nouveau calendrier prévisionnel.

Cette période correspond à la durée des travaux d'acquisition éventuelle, d'aménagement et de commercialisation des droits à construire aux différents opérateurs.

Article 5 : Obligations à la charge du bénéficiaire de l'aide financière

Le bénéficiaire s'engage à :

- respecter l'ensemble des critères d'éligibilité au dispositif Quartier Plus 67 et à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}.
- garantir notamment la réalisation des 30% minimum de logements locatifs aidés PLUS et PLAI et de 20% de logements en primo accession ;
- respecter notamment le prix maximum de vente de la charge foncière aux opérateurs HLM tel que fixé à l'article 1 ;
- veiller à la mise en place de clauses anti-spéculatives dans les contrats de vente dont le bénéficiaire sera partie prenante ;
- utiliser les fonds octroyés dans le respect des règles comptables en vigueur et conformément à son objet.
- utiliser l'intégralité de la subvention pour mener à bien le projet décrit à l'article 1^{er}.
- ne pas reverser ou employer tout ou partie de l'aide financière au bénéfice d'une autre personne juridique, hors concessionnaire.
- faciliter le contrôle par les services du Département de la réalisation de l'objet défini à l'article 1^{er}, notamment par l'accès aux documents administratifs et comptables.

L'utilisation de l'aide financière à des fins autres que celles définies par la présente convention entraînera la résiliation de cette convention et le remboursement de l'aide financière attribuée.

Dans l'hypothèse où les objectifs cités à l'article 1^{er} ne seraient pas réalisés à l'issue du délai d'exécution de la convention, le bénéficiaire s'engage à rembourser au Département le montant des aides financières afférentes.

Article 6 : Documents à produire

La signature de la présente convention implique que le bénéficiaire ait fourni :

- le plan masse de l'opération
- le programme prévisionnel de l'opération
- le bilan prévisionnel d'aménagement (dépenses et recettes)
- le calendrier prévisionnel de l'opération avec les échéances du versement de la subvention du Département.

Au moins une fois par trimestre et au plus tard le 31 octobre de chaque année, le bénéficiaire devra produire annuellement son rapport d'activité, incluant l'état d'avancement des acquisitions éventuelles, des travaux et des recettes dont la commercialisation des terrains ou droits à construire ; ce document sera visé par le représentant légal et l'agent comptable du bénéficiaire.

Article 7 : Information et communication

L'organisme bénéficiaire de la subvention, dans le cadre de ses actions habituelles de communication, s'engage à informer du soutien du Département du Bas-Rhin dans tous les supports qu'il utilise ainsi que par le biais de ses rapports avec les différents médias.

Cette information doit se matérialiser par la présence du logotype du Département du Bas-Rhin sur les documents édités par le bénéficiaire et par tout autre moyen de communication adapté à la circonstance (mise en place de banderoles ou de calicots, mise à disposition d'un espace dans un programme, annonce sonorisée, insertion de liens Internet, etc.). Pour ces actions et pour l'insertion du logotype du Département, l'organisme pourra prendre utilement contact auprès de la Direction de la communication du Département.

Le Département devra être informé de toute manifestation publique organisée dans le cadre du projet soutenu.

Article 8 – durée de la convention

La présente convention est conclue pour la durée de l'opération et au maximum 15 ans. Si cette durée venait à être supérieure à 15 ans, un avenant à la convention pourra être sollicité par la Commune.

Article 9 : Interruption et reversement de l'aide financière

Le défaut total ou partiel du respect des clauses stipulées de la présente convention par le bénéficiaire pourra, quelle que soit la cause, avoir pour effets :

- l'interruption du versement de l'aide financière du département.
- la demande de reversement en totalité ou partie des montants alloués.
- la non prise en compte des demandes d'aide financière ultérieurement présentées par le bénéficiaire.

En cas de survenance d'évènements mettant en péril la pérennité du bénéficiaire et la poursuite de ses activités, ou en cas de non-réalisation ou de report du projet subventionné, le Département se réserve le droit de ne pas verser le solde prévu de l'aide financière allouée.

Par ailleurs, si la réalisation du projet était significativement inférieure aux prévisions présentées dans le cadre de la demande d'aide financière déposée auprès des services, le Département se réserve le droit de réclamer le remboursement de tout ou partie de la somme versée.

Toutes les modifications du programme ou de son mode de financement doivent être notifiées par écrit au Département.

Dans le cas où la modification du programme entraînerait une baisse du montant des investissements, l'aide départementale serait réduite à due concurrence. Le reversement des sommes indûment perçues serait alors exigé.

A l'inverse, une augmentation du montant du programme d'investissement n'entraînera pas d'augmentation de l'aide départementale.

En cas d'opposition aux contrôles de l'utilisation de l'aide financière, le Département demandera le remboursement de la totalité des sommes indûment versées.

Article 10 : Résiliation

En cas de non-respect de l'une des clauses de la présente convention ou de l'une des clauses de l'un des quelconques avenants à ladite convention, le Département se réserve la faculté de résilier de plein droit, de manière unilatérale, à tout moment, sans préavis ni indemnité, la présente convention et ses éventuels avenants, 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.

La Commune de SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER pourra résilier cette convention si l'économie du projet l'oblige à revoir de manière substantielle le programme de l'opération. Dans ce cas, cette résiliation sera effective à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception. Le reversement des sommes indûment perçues serait alors exigé par le Département.

Article 11 : Avenant

Toute modification des conditions ou modalités d'exécution de la présente convention, définie d'un commun accord entre les parties, fera l'objet d'un avenant ratifié par le Département et le bénéficiaire. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs généraux définis à l'article 1^{er}.

La présente convention fera notamment l'objet d'un avenant pour :

- une modification substantielle du programme,
- proroger la durée de validité de la présente convention.
- revoir les modalités de versement de l'aide financière dans le cas où le projet serait lauréat de l'appel à projets « Innovation pour l'autonomie ».

Article 12 : Election de domicile

Pour l'exécution de la présente convention et de ses suites, les parties élisent domicile au siège du Département.

Article 13

La présente convention est établie en deux exemplaires originaux qui sont remis à chaque partie signataire.

Fait à Schweighouse-sur-Moder, le

Pour le bénéficiaire,
Le Maire de SCHWEIGHOUSE-SUR-
MODER

Pour le Département,
Le Président du Conseil Départemental,

Philippe SPECHT

Frédéric BIERRY