

CONVENTION PARTENARIALE

Relocalisation de l'association la Clé des Champs par le bailleur Ophéa dans le cadre du NPNRU du quartier du Neuhoef à Strasbourg

ENTRE

Le Département du Bas-Rhin, représenté par son Président, Monsieur Frédéric BIERRY, dûment habilité par délibération de la Commission Permanente du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 14 septembre 2020.
ci-après dénommé « le Département »

ET

Le bailleur Ophéa, représenté par son Directeur Général, Jean-Bernard DAMBIER.
ci-après dénommée « Le bailleur »

ET

La Ville de Strasbourg représentée par sa Maire Jeanne BARSEGHIAN, dûment habilitée par délibération au Conseil Municipal du 4 juillet 2020

ET

L'association la Clé des Champs, représentée par sa Présidente, Madame Catherine EGGEMANN.

ET EN PARTENARIAT AVEC :

- La Caisse d'Allocations Familiales ;
- L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.1111-9, L.3211-1,

Vu la délibération n°CD/2016/157 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 8 décembre 2016 relative aux orientations stratégiques de la politique publique départementale du développement et de l'animation territoriale

Vu la délibération n°CD/2017/004 du Conseil départemental du Bas-Rhin du 20 mars 2017 relative aux modalités de gestion du Fonds d'attractivité et de développement, du fonds d'innovation territoriale et du fonds de solidarité communale

Vu le contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole pour la période 2018 – 2021 et notamment ses enjeux « accompagner le maintien d'une offre de services de proximité » et « accompagner les projets urbains d'équipements adaptés aux populations » approuvés par le Conseil Départemental n°CD/2017/077 du 11 décembre 2019, et par la Ville de Strasbourg du 22 janvier 2018 ;

Vu la délibération n°... du Conseil Municipal du ... relative au projet relocalisation de l'association la Clé des champs au Neuhof.

Vu la délibération n°... du Conseil Départemental du Bas-Rhin du 14 septembre 2020 approuvant la convention partenariale pour la relocalisation de l'association la Clé des champs au Neuhof.

Vu la délibération n°... du Conseil Municipal du ... approuvant la convention partenariale au projet relocalisation de l'association la Clé des champs au Neuhof.

Il est préalablement exposé :

L'Alsace compte 31 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) sur les 1 294 existant au niveau national.

L'Eurométropole de Strasbourg en regroupe 18 quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (représentant environ 77 300 habitants en 2015, soit 16 % des habitants de l'Eurométropole), dont 13 à Strasbourg (22 % de sa population). Dans les 18 Quartiers de la politique de la Ville, les revenus médians sont inférieurs de plus de 50 % à ceux de l'Eurométropole (cf. *diagnostic social de la ville de Strasbourg – octobre 2017*).

La Ville de Strasbourg concentre plus de 50% des populations précaires, représentant un quart des habitants du Bas-Rhin.

Les enjeux de cadre de vie et de cohésion sociale pour les habitants des quartiers prioritaires supposent d'accompagner une dynamique résidentielle par des équipements et des services de proximité de qualité. L'Eurométropole et la Ville de Strasbourg avec les bailleurs sociaux, sont engagés aux côtés de l'Etat dans la mise œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) chiffré à 1,3 milliard d'euros concernant 7 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Ces projets urbains et humains, réalisés avec la volonté partagée de co-construire et réussir ensemble, contribuent à renforcer l'attractivité de Strasbourg et par extension, du Département du Bas-Rhin.

Les projets de service de proximité en particulier dans le domaine éducatif et socio-culturel répondent aux enjeux identifiés dans le Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAAPS) élaborés conjointement par l'Etat et le Département du Bas-Rhin.

La présente convention est conclue en application du contrat départemental de développement territorial et humain sur le Territoire d'Action de l'Eurométropole pour la période 2018-2021 et notamment ses enjeux « accompagner le maintien d'une offre de services de proximité » et « accompagner les projets urbains d'équipements adaptés aux populations ».

ARTICLE 1 : OBJET

L'Eurométropole et la Ville de Strasbourg avec les bailleurs sociaux, sont engagés aux côtés de l'Etat dans la mise œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) dans 7 Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Le quartier du Neuhof à Strasbourg va bénéficier d'une restructuration lourde avec la mise en place d'un programme ambitieux de démolitions et reconstructions, accompagné d'une reprise des espaces publics : 484 démolitions (6 opérations), 1295 requalifications/résidentialisations, 182.7M€ d'investissement hors opération de promotion immobilière privées.

Le bailleur Ophéa s'est engagé à intervenir activement sur son parc immobilier sur le quartier du Neuhof nord et sud : 294 démolitions de logements, 4 opérations de requalification/résidentialisation sur la période globale du NPNRU, soit 965 logements au total.

L'immeuble 8 rue Thiviers sur le secteur Hautefort-Saint-Exupéry, accueille actuellement les activités de périscolaire, portées par l'association la Clé des champs. Le bailleur prévoit de relocaliser l'activité du locataire dans une de ses constructions neuves. Ces nouveaux locaux modernes et fonctionnels lui permettront de d'améliorer son offre de service aux habitants.

L'aide du Département est sollicitée pour limiter la hausse de loyer du locataire, liée au passage de locaux anciens à des locaux neufs, répondant aux normes actuelles.

ARTICLE 2 : DESCRIPTION DU PROJET

2.1 Construction d'un immeuble mixte rue Clairvivre

La configuration des locaux actuels 8 rue Thiviers ne répondent plus au besoin de l'association. L'hypothèse de travaux lourds d'adaptation et de mise aux normes a été écartée par le bailleur en lien avec la Ville de Strasbourg et l'association. Le scénario de relocalisation dans une construction neuve a été retenu.

Le bailleur, maître d'ouvrage, prévoit de reconstituer 25 logements neufs sur le terrain de démolition de la tour du 89 avenue du Neuhof (66 logement) et de l'immeuble 10-12 rue Clairvivre (16 logements). Il s'agit d'un projet mixte (habitat et activités) avec 25 logements dédiés en priorité au public sénior et 250m² réservées à l'activité périscolaires en rez-de-chaussée avec une cour extérieure.

La nouvelle localisation permettra à l'association de bénéficier d'une situation plus lisible en entrée de quartier, à proximité immédiate des transports en commun (arrêts de tram et bus).

2.2 L'activité de périscolaire

L'association la Clé des champs est actuellement locataire du 8 rue Thiviers depuis 1998 et assure les activités de halte-garderie et périscolaire, avec restauration. Elle dispose d'un agrément EVS pour l'accueil de 40 enfants, prioritairement issus du secteur Hautefort.

Le projet social consiste à accueillir des enfants scolarisés de 2 à 12 ans (20 enfants de -6ans et 20 de 6 ans à 12 ans) en temps périscolaire de 6h30 à 19h les mercredis et pendant

les vacances scolaires. L'association accueille principalement des enfants dont les parents travaillent et prévoit des places d'accueil ponctuelles pour des parents qui seraient exceptionnellement indisponibles en raison de rendez-vous médicaux ou entretiens professionnels.

Son activité reconnue, complète l'offre de service dédié à l'enfance sur le quartier (Maison de l'enfance, centre socio-culturel du Neuhof).

L'association est signataire d'une convention avec la CAF pour la mise en place d'une prestation de service ordinaire dont les engagements consistent à favoriser la mixité sociale et l'accessibilité financière pour toutes les familles au moyen de tarification modulées en fonction des ressources.

Les axes du projet éducatif de la Clé des champs :

- Le centre de loisirs
 - o Favoriser l'accès aux loisirs ;
 - o Ouverture sur l'extérieur ;
 - o Développement des solidarités entre des enfants d'âge différents ;
 - o L'apprentissage du vivre ensemble ;
 - o L'estime de soi.
- Le soutien éducatif
 - o Donner à l'enfant un encadrement éducatif ;
 - o Accompagner les enfants, leurs ressources, leurs difficultés ;
 - o Accueillir et développer une attention spécifique aux enfants en difficultés ;
 - o Soutenir les enfants dans leur relation à l'école.
- L'accompagnement du rôle des parents dans leur rôle éducatif
 - o Valoriser les parents dans leur rôle éducatif ;
 - o Inciter les parents à avoir une place dans la structure ;
 - o Accompagner les parents vers les institutions ;
 - o Favoriser les rencontres et les échanges entre parents ;
 - o Elaborer des réponses communes (parents-professionnels) dans une démarche de co-éducation.

La Clé des champs porte des actions parentalité (inscrites dans le REAAP) et des activités CLAS pour les élèves de primaires.

Par ailleurs, l'association accueille :

- 4 à 5 enfants, orientés par le Service Protection des Mineurs de la Ville de Strasbourg ;
- 1 enfant présentant des troubles autistiques. Les équipes sont plus largement sensibilisées à l'inclusion d'enfants en situation de handicap.

2.3 Conditions d'occupation des locaux

Un bail commercial d'une durée de 9 ans renouvelable tacitement sera formalisé avec le futur locataire.

Le loyer de la Clé des champs s'élevait dans les précédents locaux, à 4.35/m²/mois hors charges et TVA.

Le loyer prévisionnel pour l'occupation des locaux rue de Clairvivre, est estimé à ce jour par le bailleur à 8€/m² mensuel hors charges et TVA, sous réserve que le montant de la participation des co-financeurs soit au moins égale à 300 000€ et réparti entre l'ensemble des co-financeurs.

*8€/mois/m² correspond au plafond maximal souhaité par la structure.

Une récupération de la TVA sur le loyer sera effectuée par le bailleur et se rajoutera au montant estimé, indiqué ci-dessus.

2.4 Calendrier

- 2020-2022 : Relogements ;
- 2021-2022 : Démolition 10-12 rue Clairvivre ;
- 2022-2023 : Démolition du 89 avenue du Neuhof ;
- 2022 : Etude pour la reconstitution des 25 logements et du local de la Clé des Champs ;
- 2024/2025 : Travaux de reconstitution des 25 logements et du local de la Clé des champs ;
- 2025 : Emménagement de l'association dans les nouveaux locaux.

ARTICLE 3 : ENGAGEMENTS RECIPROQUES DES PARTENAIRES POUR LA REALISATION DU PROJET

3.1 Les engagements du bailleur Ophéa

Le bailleur, dans le cadre de la co-construction du projet, s'engage à :

- Intégrer des clauses d'insertion dans les marchés publics ;
- Garantir la vocation sociale des locaux : réserver à une association ou société dont l'objet est social ou socioculturel dans le cas où l'association ou la société locataire venait à arrêter ses activités ;
- Répercuter l'intégralité de la subvention du Département sur le coût du loyer ;
- Respecter la non fongibilité des crédits : soumettre au Département la réorientation des crédits disponibles non consommés vers un autre projet du porteur ;
- Rechercher, en lien avec l'association preneuse et tous les partenaires financiers, un programme définitif et un équilibre d'opération optimisé permettant de proposer un loyer de sortie soutenable au locataire, tenant compte à la fois des contraintes financières des promoteurs des projets, mais aussi des équilibres économiques propres des locaux à élaborer. Dans le cadre de ce projet spécifique, proposer autant que faire se peut, un loyer de sortie qui ne dépasse pas 8€/mois/m2 hors charges et TVA sur la durée du bail commercial de 9 ans renouvelable tacitement ;
- Conclure entre OPHEA et le locataire un bail professionnel soumis aux dispositions de l'article 57 A de la Loi 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- Proposer des locaux adaptés à l'activité du locataire et à l'accueil du public.

3.2 Les engagements de la Ville et l'Eurométropole de Strasbourg

La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg, dans le cadre de la co-construction du projet, s'engage à :

- Animer le partenariat entre les acteurs du projet et favoriser sa mise en œuvre dans le cadre prévu : veiller au respect des engagements pris par les partenaires du projet, notamment le bailleur et le locataire ;
- Faciliter la mise en synergie du locataire avec les acteurs du quartier : centre socio-culturel, maison de l'enfance... ;
- Accompagner le locataire dans le développement d'une offre de service adaptée aux besoins des habitants du quartier ;
- Associer le Département du Bas-Rhin dans les comités techniques et comités de pilotage du projet.

3.3 Les engagements du locataire

Le locataire, actuellement la Clé des champs, dans le cadre de la co-construction du projet, s'engage à :

- Proposer des modalités d'accueil répondant aux besoins des familles du quartier, notamment par la proposition d'amplitude horaire favorisant l'insertion professionnelle et/ou sociale, dans le respect de l'équilibre économique de l'activité et de l'association ;
- Poursuivre et renforcer les actions dans le champ de la parentalité dans la continuité du partenariat existant (REAAP, CLAS...) ;
- Poursuivre et renforcer les actions en faveur de l'accueil d'enfants en situation de handicap, notamment autour de la formation des professionnels.

3.2 Les engagements du Département

Le projet répond aux enjeux du Territoire d'Action eurométropolitain « accompagner le maintien d'une offre de services de proximité » et « Accompagner les projets urbains d'équipements adaptés aux populations ».

Le Département du Bas-Rhin s'engage à accompagner le bailleur et l'Eurométropole dans la construction de ce projet et à mettre à disposition son ingénierie, en lien avec les compétences du Département, au titre :

- du développement de la vie associative : accompagnement individualisé d'associations rencontrant des difficultés financières conjoncturelles, développement de partenariat avec le Département, mise en réseau et orientation vers des acteurs du réseau de soutien local (fédérations, mouvements...) ;
- de l'action sociale de proximité, enfance-jeunesse-famille (développement d'action de sensibilisation et de prévention auprès des parents REAPP), protection maternelle infantile (action en faveur de la prévention des enfants de 0 à 6 ans ; accompagnement des assistantes maternelles, attractivité du métier), autonomie (coordination de la politique autonomie sur le territoire ; accessibilité au handicap), insertion (emploi de bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA)).

Le Département s'engage par ailleurs à apporter une contribution financière au projet du bailleur d'un montant de **129 300€** pour la relocalisation des activités de périscolaire au quartier du Neuhof.

Le montant de cette contribution financière départementale n'est applicable que sous réserve du vote des crédits de paiement correspondant à son assemblée délibérante et de la signature de la convention financière mentionnée à l'article 5 ci-après par l'ensemble des parties.

ARTICLE 4 : COÛT DU PROJET ET PLAN DE FINANCEMENT

Dépenses HT		Recettes HT	
Acquisition des terrains et immeubles	/	ANRU	109 000€
Travaux	590 000€	CAF	100 000€ <i>(montant escompté)</i>
Honoraires de maitrises d'œuvre	56 500€	Ville de Strasbourg	100 000€ <i>(montant escompté)</i>
Rémunération de la conduite d'opération	28 250€	Département	129 300€
		Bailleur	236 450€
TOTAL HT	674 750€	TOTAL HT	674 750€

Le montage financier a été réalisé sur la base d'une TVA à 20%.

**Le bailleur récupère la TVA auprès des services fiscaux.*

L'assiette éligible de la subvention départementale exclue les charges foncières et autres charges liées à l'acquisition de terrains et immeubles.

Le soutien du Département au titre du fond d'attractivité s'élève à **129 300€**.

ARTICLE 5 : MODALITÉS DE PAIEMENT DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES ET DE MISE EN OEUVRE DES AUTRES CONTRIBUTIONS

Les modalités de paiement de chaque contribution financière de chacun des partenaires seront définies en tant que de besoin dans une convention financière individuelle à conclure avec le porteur du projet.

ARTICLE 6 : DATE D'EFFET ET DURÉE DE LA CONVENTION

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

Sous réserve de la clause prévue à l'article 6.2. et l'article 10 ci-après, elle prendra fin avec l'extinction complète des obligations respectives des parties signataires.

6.2. Considérant le cadre spécifique des projets de l'ANRU, la réalisation du projet, objet de la présente convention, sera autorisée à débiter au plus tard le 31 décembre 2024.

ARTICLE 7 : SUIVI – ÉVALUATION – BILAN

7.1 Un comité de pilotage et de suivi ad hoc aux instances existantes du NPNRU, composé des partenaires signataires de la présente convention se réunit autant que de besoin pour suivre la réalisation des projets. Ce comité peut être élargi à toute personne participant à la réalisation du projet.

7.2 Le bailleur, porteur de projet et maître d'ouvrage de l'opération, assure l'évaluation et le bilan de la réalisation du projet, objet de la présente convention.

ARTICLE 8 : UTILISATION DES CONTRIBUTIONS FINANCIÈRES

Les modalités d'utilisation de chaque contribution financière sont détaillées dans les conventions financières citées à l'article 5 ci-avant.

ARTICLE 9 : 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 la condition que cette modification n'en remette pas en cause les principes fondamentaux et qu'elle ne contrevienne pas aux dispositions du contrat départemental de développement territorial et humain du territoire d'action de l'Eurométropole susvisé. Tous les avenants ultérieurs feront partie de la présente convention et seront soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

ARTICLE 10 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être résiliée par l'un ou l'autre des partenaires à tout moment moyennant un préavis de six mois, par lettre recommandée adressée à tous les partenaires engagés dans le contrat départemental.

La résiliation de cette convention n'aura aucun effet sur les autres conventions relatives au contrat départemental, lesquelles continueront à engager les parties signataires et se poursuivront jusqu'à leurs termes respectifs.

ARTICLE 11 : REGLEMENT DES DIFFERENDS

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

En cas de différend survenant lors de l'exécution de la présente convention, les membres du groupement sont tenus d'organiser dans les meilleurs délais une réunion de conciliation.

Au cours de cette réunion, un arrangement amiable est convenu, 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. Toute action contentieuse postérieure devra être introduite devant le Tribunal administratif de Strasbourg.

Fait en 4 exemplaires originaux à Strasbourg, le ...

<p>Pour le Département du Bas-Rhin, Le Président du Conseil Départemental,</p> <p style="text-align: center;">Frédéric BIERRY</p>	<p>Pour le bailleur Ophéa, Le Directeur Général,</p> <p style="text-align: center;">Jean-Bernard DAMBIER</p>
<p>Pour la Ville de Strasbourg La Maire,</p> <p style="text-align: center;">Jeanne BARSEGHIAN</p>	<p>Pour l'association la Clé des Champs Le Président,</p> <p style="text-align: center;">Catherine EGGEMANN</p>