

CONVENTION PARTENARIALE

Relocalisation des activités de halte-garderie par le bailleur Habitation Moderne dans le cadre du NPNRU du quartier du Neuhof 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 Habitation Moderne, représenté par sa Directrice Générale, Madame Virginie JACOB.

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 EN PARTENARIAT AVEC :

- L'association la Halt'Jeux ;
- La Caisse d'Allocation Familiale ;
- 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 au quartier Lyautey 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'activité de halte-garderie au quartier Lyautey au Neuhof.

Vu la délibération n°... du Conseil Municipal du ... approuvant la convention partenariale au projet relocalisation de l'activité de halte-garderie au quartier Lyautey 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, est engagée aux côtés de l'Etat dans la mise en 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 Habitation Moderne s'est engagé à intervenir sur son parc immobilier et à mettre en place des actions en faveur de l'égalité sociale et urbaine.

Un des bâtiments voués à la démolition, accueille actuellement une halte-garderie. Le bailleur prévoit de relocaliser l'activité du locataire dans une de ses constructions neuves. Ces nouveaux locaux modernes et fonctionnels lui permettront de doubler sa capacité d'accueil et de renforcer ainsi 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 de Sarlat

L'immeuble situé au 19-21-23-25 rue des Canoniers, comprenant 30 logements, un commerce et une halte-garderie, est voué à la démolition dans le cadre de la rénovation du quartier.

Le bailleur, maître d'ouvrage, prévoit la réalisation d'un nouveau programme, 20 rue de Sarlat. Il s'agit d'un projet mixte avec 25 logements en locatif social et des surfaces réservées à l'activité de la petite enfance en rez-de-chaussée : Un local de 400m² à 460m² (avec jardin et places de stationnement), sera proposé et représente une surface d'occupation augmentée de plus de 250m² par rapport aux précédents locaux.

Conformément aux orientations souhaitées par l'Eurométropole de Strasbourg, le projet permettra de doubler la capacité d'accueil des enfants dans le cadre d'un nouvel agrément avec la CAF de 30 places en journée.

2.2 L'activité de halte-garderie

L'association la Halt'Jeux est l'actuelle locataire du 21 rue des Canoniers assurant les activités de halte-garderie.

La Halt'Jeux a vu le jour sous l'impulsion d'un groupe de mamans souhaitant se rendre aux cours d'alphabétisation et faire garder leurs enfants. Elle est ouverte depuis 1991 et s'est structurée depuis en multi-accueil de 15 enfants issues des familles du quartier Lyautey et autres quartiers du sud de Strasbourg.

Le projet social consiste à accueillir les enfants 3 mois à 4 ans du lundi au vendredi de 8h à 18h, pour un temps d'accueil et de jeux, impliquant les parents dans la vie de la structure

(en accompagnant lors de sortie, en prenant part au conseil d'établissement, en proposant des temps d'échanges).

La Halt'Jeux participe notamment au réseau des parents de l'UDAF et propose des mesures adaptées aux besoins des familles :

- une tarification sociale aux familles, sur critère CAF (prestation de service unique) ;
- Une priorité d'accueil accordée aux enfants en situation de vulnérabilité identifiés par le service de la Protection Maternelle et Infantile, aux enfants porteurs de handicap ainsi qu'aux enfants issus de familles dont le revenu est inférieur au seuil de pauvreté et dont les parents ou le mono-parent sont en activité.

Par le biais de la Prestation de Service Unique, la CAF verse une aide au fonctionnement aux gestionnaires d'établissements d'accueil qui correspond à la prise en charge de 35 % du prix de revient de l'établissement. La participation familiale contribue à 18 % de la prise en charge du coût de revient. Le complément du financement de fonctionnement est apporté par la Ville de Strasbourg à hauteur d'environ 35%.

A ce jour, la Halt'Jeux n'est pas structurée pour assurer la gestion d'un établissement d'accueil de la petite enfance de 30 places. Des contacts ont été pris par l'association pour transférer la gestion de l'établissement à une association locale spécialisée dans le domaine de la petite enfance. Une réunion partenariale organisée par les services de l'Eurométropole aura lieu en septembre avec le bailleur social Habitation Moderne et la Halt'Jeux pour mesurer la capacité de l'association à porter le projet.

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 Halt'Jeux s'élevait dans les précédents locaux, à 4.30/m²/mois hors charges et TVA.

Le loyer prévisionnel pour l'occupation des locaux rue de Sarlat, est estimé à ce jour par le bailleur à 11.5 €/m² mensuel, hors charges et TVA.

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 : Appel d'offre auprès du maître d'œuvre ;
- 2021 : Engagement des études de maîtrise d'œuvre et préparation du bail avec l'association gestionnaire ;
- 1e trimestre 2023 : Lancement des travaux ;
- 4e trimestre 2024 : Livraison des locaux par le bailleur social.

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

3.1 Les engagements du bailleur Habitation Moderne

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 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 11.5€/mois/m² hors charges et TVA sur la durée du bail commercial de 9 ans, renouvelable tacitement ;
- Proposer des locaux adaptés à l'activité du locataire et à l'accueil du public ;
- Associer le Département du Bas-Rhin dans les comités techniques et comités de pilotage du projet.

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, 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 et par la mise en place de places AVIP (à vocation d'insertion professionnelle) ;
- Poursuivre et renforcer les actions dans le champ de la parentalité dans la continuité du partenariat existant (charte qualité, participation au réseau des parents de l'UDAF et autres réunions territoriales...) ;
- 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 **238 160€** pour la relocalisation des activités de halte-garderie 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	
Charges foncières	80 950€	ANRU	246 281 €
Achat du terrain	67 500 €	CAF	183 000 € (<i>montant escompté</i>)
Travaux sur foncier	3 450 €	Ville de Strasbourg	120 000 € (<i>montant escompté</i>)
Taxes	10 000 €	Département	238 160 €
Coût de construction	1 190 800€	Bailleur	765 617 €
Entreprise générale	1 140 000 €		
Travaux tous corps d'état	5 000 €		
Divers	45 800 €		
Honoraires, frais divers et assurances	281 308 €		
Honoraires Maîtrise d'œuvre	142 896 €		
Honoraires OPC	14 015 €		
Honoraires Contrôle technique	5 640 €		
Honoraires attestation PMR	700 €		
Honoraires CSPS	4 200 €		
Honoraires Géomètre	3 200 €		
Révision sur honoraires	5 120 €		
Frais divers	105 537 €		
TOTAL HT	1 553 058 €	TOTAL HT	1 553 058 €

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

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 **238 160€**.

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 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 3 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 Habitation Moderne, La Directrice Générale,</p> <p style="text-align: center;">Virginie JACOB</p>
<p>Pour la ville de Strasbourg La Maire,</p> <p style="text-align: center;">Jeanne BARSEGHIAN</p>	