

CONVENTION DE PARTENARIAT ENTRE LE **DEPARTEMENT**  
ET **LA SERS** POUR LA MISE EN ŒUVRE  
DE LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE DE L'HABITAT  
2012 – 2015

**ENTRE :**

**Le Département du Bas-Rhin**, ayant son siège à Strasbourg (67000), Place du Quartier Blanc, représenté par Monsieur Guy-Dominique KENNEL, Président du Conseil Général du Bas-Rhin,

ci-après dénommé « le Département »

d'une part,

**Et**

**La SERS** (Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg), société anonyme d'économie mixte au capital de 8.000.000 d'Euros, ayant son siège à Strasbourg (67080), 10 rue Oberlin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Strasbourg sous le numéro B 578 505 787, représentée par Monsieur Eric FULLENWARTH, son Directeur Général,

désignée dans ce qui suit par « la SERS » ou « l'organisme »

d'autre part,

VU le Plan Départemental de l'Habitat définissant des orientations conformes à celles qui résultent des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et des programmes locaux de l'habitat (PLH) ; prenant en compte les besoins définis par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD) ;

VU la délibération de la commission permanente du Conseil Général du 10 mai 2012 adoptant la présente convention ;

**Il est exposé ce qui suit :**

**Préambule**

Malgré les efforts des collectivités locales et des opérateurs publics et privés, il existe un décalage important entre l'offre et la demande de logement. Il importe donc de mobiliser l'ensemble des acteurs et des moyens disponibles. Dans ce cadre, le plan départemental de l'habitat a défini les 4 axes prioritaires suivants :

1. Le développement d'une offre nouvelle répondant aux besoins des ménages, sur l'ensemble du territoire et adaptées aux revenus des ménages ;
2. L'accompagnement du parcours résidentiel des ménages en développement des produits nouveaux tel que les résidences sénior et les résidences junior ou des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ;
3. La production foncière pour des logements à coûts supportables, en collaboration avec l'établissement public foncier local ;
4. La réalisation d'un habitat durable, économe en foncier, respectueux du paysage, permettant la production de logements de qualité, à faible consommation énergétique et utilisant des matériaux renouvelables (création du dispositif « Quartier Plus 67 »);

Le PDH a ainsi défini à l'échelle départementale des orientations quantitatives suivantes :

- production de 6 800 logements par an sur les 3 premières années du PDH, 6 000 les années suivantes :
  - dont 2 150 logements locatifs sociaux ;
  - dont l'accession aidée à la propriété pour 550 ménages par an ;
  - dont la création de 21 résidences junior sur 6 ans ;
  - dont la création de 30 résidences senior sur 6 ans ;
- La réhabilitation de 550 logements/an dans le parc privé.
- L'adaptation de 10 % du parc de logements social à la perte d'autonomie et au handicap en 10 ans.

Depuis sa création en 1957, la SERS accompagne et met en oeuvre les projets d'urbanisme et de construction en Alsace. Elle développe son savoir-faire en qualité d'aménageur, de constructeur et de gestionnaire de bâtiments et de complexes immobiliers. Ainsi la SERS est un fédérateur de compétences, ce qui lui permet de mener à bien des opérations importantes d'aménagement et de construction.

Le Conseil Général du Bas-Rhin et la SERS se sont rapprochés en vue d'organiser une collaboration dans le cadre de la démarche « Quartier Plus 67 » initiée par le Département, et notamment dans les domaines du conseil, de l'aménagement et des opérations immobilières complexes. Cette coopération de type partenariat vise à créer les conditions d'une synergie propice à un accompagnement pertinent et mieux ciblé des collectivités initiatrices des projets d'extension urbaine, projets qui s'inscrivent dans le cadre des objectifs du Plan Départemental de l'Habitat.

**Ceci exposé il est convenu ce qui suit :**

### **Article 1 : Objet de la convention**

La présente convention définit les modalités d'inscription de la SERS dans la mise en oeuvre du Plan Départemental de l'Habitat et de la politique départementale de l'habitat, notamment dans le cadre du développement des opérations « Quartier Plus 67 ».

### **Article 2 : Contributions de la SERS à la démarche « Quartier Plus 67 »**

Cette contribution pourra se décliner sous la forme de quatre types de prestations :

#### **2.1. Intervention gratuite de conseil aux collectivités**

- 2.1.1. Conseil sur les montages contractuels ainsi que dans les domaines de l'immobilier et du foncier.

Ces prestations de conseil pourront concerner les communes candidates ou labélisées au titre de « Quartier Plus 67 » et, ponctuellement, le Département dans le cadre de l'accompagnement des communes.

### 2.1.2. Information / formation

Dans le cadre des opérations « Quartier Plus 67 », la SERS pourra être amenée à rencontrer les communes candidates afin de présenter :

- sa manière d'aborder les quartiers durables, en tant qu'aménageur (de l'aménagement jusqu'à la livraison des constructions, voire dans les modalités de gestion des espaces)
- son intervention possible dans des montages de logements de type autopromotion
- son intervention éventuelle dans le cadre de création de Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) de communes et/ou du Département.

La SERS pourra également être sollicitée pour participer à des ateliers organisés par le Conseil Général spécifiquement pour les communes candidates au « Quartier Plus 67 » et présenter à ces occasions notamment :

- les modalités possibles de contractualisation entre une collectivité et un aménageur
- les procédures d'aménagement en vigueur
- l'articulation envisageable entre un aménageur et les autres partenaires (commune, opérateurs immobiliers, EPFL, CAUE, entreprises de travaux, futurs acquéreurs, etc..).

## 2.2. Prestation d'aménageur

La SERS pourra se positionner de manière **attractive** comme aménageur lors des procédures de mise en concurrence lancées par les communes dans le cadre des opérations « Quartier Plus 67 ».

### 2.3. Conseil préalable à l'intervention d'un « ensembleur » pour les opérations « Quartier Plus 67 » plus complexes à monter

Ce conseil pourra porter sur un ou plusieurs des domaines suivants (et sans que cette liste soit exhaustive) :

- le **pilotage structuré** des opérations qui concernent des maîtres d'ouvrage différents (commune, communauté de communes, bailleurs, promoteurs privés, particuliers...),
- **la définition d'un programme** de construction et d'aménagement réaliste (éléments de programme sujets à des réglementations spécifiques, mesure des risques liés aux innovations proposées, anticipation des modalités de gestion lors de locaux à usage différent imbriqués ensemble),
- le **portage technique et juridique** (proposer des modes de réalisation en phase opérationnelle ; exemple : montage en volume, mécanisme de défiscalisation lié à des investissements dans les secteurs Malraux, etc...)
- l'établissement d'**hypothèses financières** pour favoriser la prise de décision et aider au montage des opérations
- l'élaboration des **bilans financiers** de l'opération (et leur suivi)
- le **portage administratif** selon le cas
- le phasage des travaux lors d'interventions complexes sur le patrimoine existant et destinées à des maîtres d'ouvrage ou utilisateurs différents in fine
- la **commercialisation des charges foncières** différenciées selon la typologie des logements et équipements de l'opération
- **la gestion immobilière** de tout ou partie du projet.

Cette notion « d'ensembliser » sera à évaluer au cas par cas. Si les prestations nécessaires ou demandées par les collectivités devaient être plus importantes que des prestations de « conseil » et s'apparenter à des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage, la SERS sera soumise aux règles de mise en concurrence en vigueur pour la passation de marchés des collectivités concernées. Dans ce cas, la SERS s'engage à répondre de manière attractive aux consultations ou autres mises en concurrence préalables aux marchés publics lancés par les communes candidates au « Quartier Plus 67 ».

#### **2.4. Autre intervention**

Parmi les communes ayant candidaté au dispositif « Quartier Plus 67 », certaines réfléchissent à la création d'une Société Publique Locale d'Aménagement. La SERS pourra accompagner les collectivités à la mise en place de ces sociétés spécifiques et pourra le cas échéant mener une réflexion sur la mutualisation éventuelle de personnel.

#### **Article 3 : Engagements du Département**

Le Département s'engage à accompagner l'information des communes et EPCI sur les actions de la SERS dans le cadre de la présente convention.

#### **Article 4 : Durée - Reconduction**

La présente convention d'objectifs est conclue pour une durée de trois ans à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

A l'échéance de la convention, celle-ci pourra être renouvelée par accord des parties suivant de nouvelles conditions à définir. En aucun cas, la présente convention ne pourra être tacitement reconduite.

#### **Article 5 : nombre d'exemplaires**

Le présent contrat est établi en deux exemplaires originaux, dont :

- un exemplaire pour le Conseil Général du Bas-Rhin ;
- un exemplaire pour l'organisme.

Fait à Strasbourg, le

Pour la SERS  
Le Directeur Général de la SERS

Pour le Département  
Le Président du Conseil Général

Eric FULLENWARTH

Guy-Dominique KENNEL