

## CONVENTION DE FINANCEMENT PARTENARIAL

Entre :

La Ville d'Obernai, représentée par un Adjoint au Maire, Madame Isabelle SUHR, dûment habilitée par délibération n°128/07/2025 du 3 novembre 2025,

Et

La SEML Obernai Habitat, société d'économie mixte locale, représentée par Monsieur Bernard FISCHER, Président, dûment habilité

### Article 1<sup>er</sup> : Objet de la convention

La présente convention fixe les modalités de financement octroyé par la Ville d'Obernai à la SEML Obernai Habitat, dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancien hôpital d'Obernai situé en plein centre-ville, en une résidence comprenant :

- 20 logements sociaux locatifs
- des locaux commerciaux en rez-de-chaussée

La présente convention de financement a également pour objet d'établir les engagements respectifs de la Ville d'Obernai et de la SEML Obernai Habitat dans ce cadre.

### Article 2 : Intérêt général et enjeux du projet

Le projet répond à la nécessité de développer l'offre de logements adaptés et accessibles sur Obernai, dans un contexte de pression foncière particulièrement marquée sur le territoire générant une spéculation immobilière qui exclut une partie de la population de l'accès à un logement digne et adapté, et donc à une demande sociale forte.

Il a également pour ambition de répondre à la carence actuelle de logements abordables pour les ménages modestes mais aussi pour les seniors, y compris pour celles et ceux qui se trouveraient en situation de perte d'autonomie sur la commune et dans le bassin de vie d'Obernai.

Ce projet entend répondre tout autant à la nécessité, au regard de la croissance démographique et de l'attractivité économique d'Obernai, d'accompagner le développement de l'offre de logements afin d'assurer un parcours résidentiel équilibré, étant entendu que ce projet constitue une opération d'intérêt général répondant aux obligations et priorités de la Ville d'Obernai en matière de politique de l'habitat, et qu'il s'inscrit pleinement dans une stratégie de lutte contre la pénurie de logements accessibles.

Il contribue à la revalorisation du patrimoine bâti et à la dynamisation du centre-ville, dans la mesure où particulièrement structurant, il vise à transformer un bâtiment désaffecté en un ensemble de 20 logements sociaux locatifs accompagnés de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, restituant l'édifice dans son état du 18<sup>ème</sup> siècle.

### Article 3 : Engagements d'Obernai Habitat

La SEML Obernai Habitat s'engage à :

- acquérir la partie de l'emprise foncière nécessaire au projet, pour un montant validé de 1 762 000 € HT hors droits.
- réaliser les travaux conformément au programme validé et mener la réhabilitation selon les prescription patrimoniales et techniques requises, notamment la restitution des éléments architecturaux historiques, le respect des prescriptions des Monuments Historiques et la production des types de logements convenus.
- prendre en charge les frais d'études, les honoraires et la maîtrise d'ouvrage.
- produire et intégrer les logements sociaux réalisés dans son parc locatif conventionné et appliquer des loyers plafonnés selon la réglementation.
- assurer la communication et le reporting auprès de la Ville sur l'avancement et la finalisation du projet.

## **Article 4 : Engagements de la Ville d'Obernai**

La Ville d'Obernai s'engage à :

- verser une subvention de 600 000 € à la SEML Obernai Habitat pour soutenir la faisabilité économique de l'opération, nécessaire à l'équilibre économique de l'opération et à sa bonne réalisation, indispensable pour garantir l'accessibilité des loyers pour les publics cibles (ménages modestes, jeunes, seniors, personnes en perte d'autonomie).
- s'assurer de la cohérence du projet avec ses priorités en matière d'habitat social et d'animation du centre-ville.
- assurer la communication institutionnelle sur ce projet structurant.

## **Article 5 : Modalités de versement et contrôle**

Il est convenu que la subvention peut faire l'objet de versements d'acomptes au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur présentation de justificatifs (factures, décompte général et définitif, bilans financiers, comptes rendus d'avancement).

Le solde sera versé après réception définitive de l'opération et transmission des attestations et documents usuels (bilan financier, décompte général, attestations de conformité, etc).

En cas de modification substantielle ou de non-réalisation du projet, la Ville d'Obernai se réserve le droit d'annuler, retirer ou demander le remboursement total ou partiel de la subvention auprès de la SEML Obernai Habitat qui s'y engage.

## **Article 6 : Durée, prorogation, résiliation**

La convention prend effet à sa date de signature et s'achève à la livraison des 20 logements sociaux et des locaux commerciaux.

Toute modification ou résiliation anticipée fera l'objet d'un avenant ou d'une notification formelle entre les parties.

## **Article 7 : Évaluation et suivi**

Un comité de suivi sera réuni à l'initiative de la Ville ou de la SEML Obernai Habitat pour faire le point sur l'état d'avancement et traiter les éventuelles difficultés.

Un rapport de fin d'opération sera remis à la Ville d'Obernai.

## **Article 8 : Clause réglementaire et litiges**

Les parties certifient agir dans le respect du Code général des collectivités territoriales, du Code de la construction et de l'habitation, et de l'ensemble des normes de marchés publics et d'attributions de subventions publiques.

Tout litige relatif à la présente convention sera réglé à l'amiable ou, à défaut, porté devant le tribunal administratif de Strasbourg compétent.

**Fait à Obernai, le ..... 2025**

### **Pour la Ville d'Obernai :**

Prénom, Nom, fonction, signature

### **Pour Obernai Habitat :**

Prénom, Nom, fonction, signature

## Projet de restructuration du site de l'ancien hôpital d'Obernai en vue de la réalisation de 20 logements locatifs conventionnés

### Présentation du projet

L'opération consiste en une acquisition partielle du bien immobilier en vue d'une réhabilitation totale, ainsi que d'une emprise foncière dégagée par la démolition d'une partie du bâtiment existant.

Le projet vise à créer un ensemble immobilier de 20 logements locatifs sociaux ainsi que des surfaces commerciales d'environ 380 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée du bâtiment.

Les logements sont répartis sur trois niveaux, desservis par deux accès indépendants, dont 16 accessibles par ascenseur.

Les typologies envisagées privilégient les petites surfaces, en adéquation avec la demande actuelle, à savoir :

- 5 logements de type T1
- 10 logements de type T2
- 2 logements de type T3
- 3 logements de type T4

Ces logements bénéficieront de financements PLAI (7 logements) et PLUS (13 logements).

Les loyers moyens pratiqués sont respectivement estimés à :

- 6.50 €/m<sup>2</sup> pour les logements PLAI
- 7.35 €/m<sup>2</sup> pour les logements PLUS.

- Le prix de revient prévisionnel se décompose comme suit :

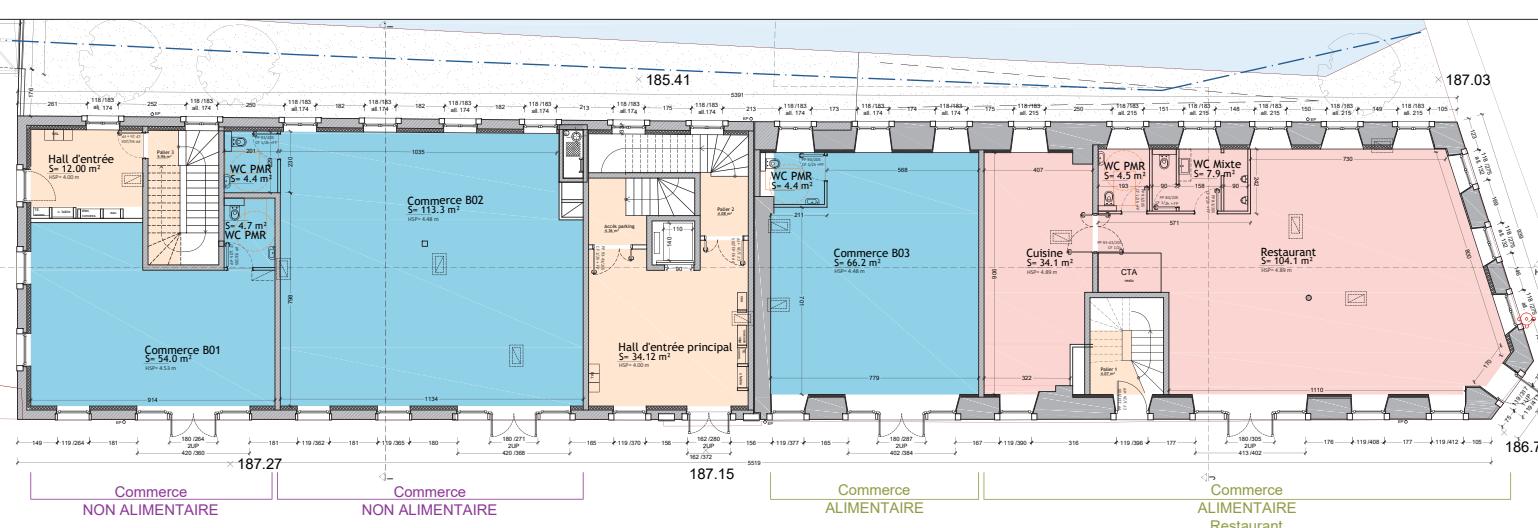
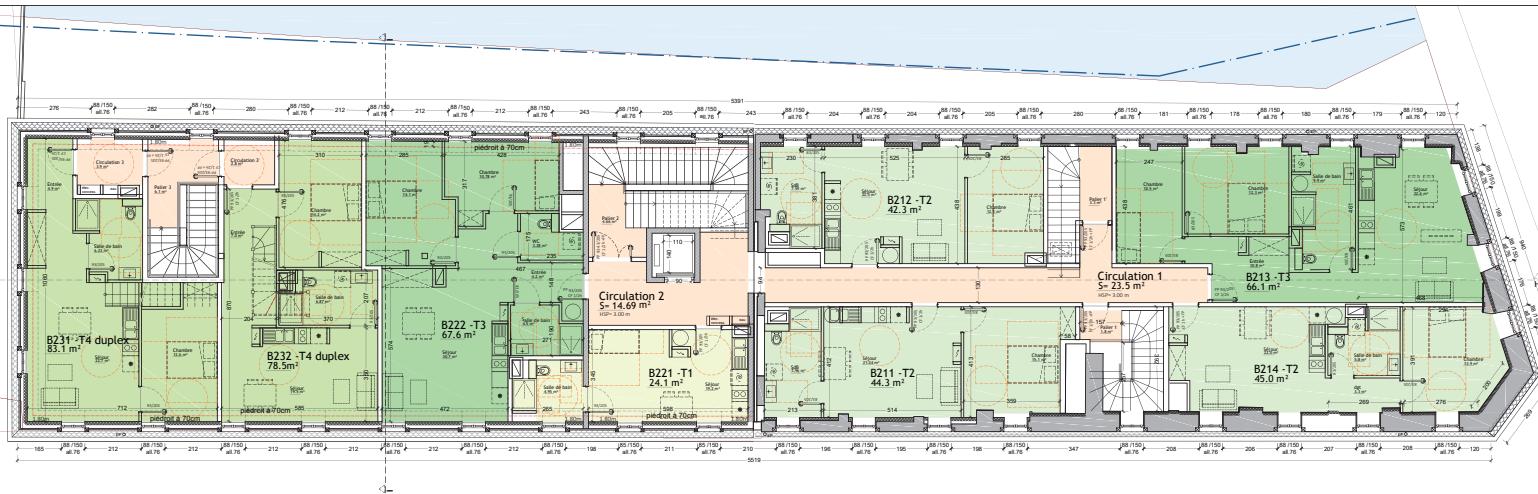
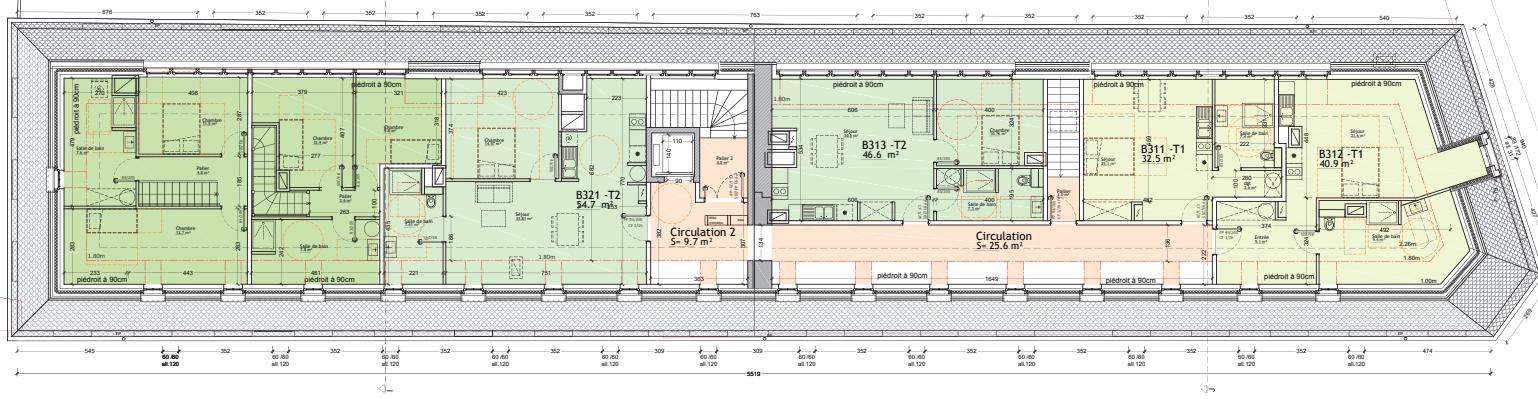
- Prix d'achat conforme à l'estimation des domaines intégrant la démolition partielle, le curage du site ainsi que les honoraires de maîtrise d'œuvre au stade permis	1 642 000 € HT
- Divers, raccordements, études, etc	362 586 € HT
- Coût construction	2 801 182 € HT
- Honoraires MOE + divers	499 040 € HT
- Frais financiers	318 289 € HT
<b>SOIT UN TOTAL GENERAL HT</b>	<b>5 623 097 €</b>
<b>TVA 20 %</b>	<b>1 124 619 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>	<b>6 747 717 €</b>

(selon fiche de prix de revient jointe en annexe)

- Le plan de financement est le suivant :

- Subventions état	89 112 €
- Subventions CEA	49 000 €
- Subvention Ville d'Obernai	600 000 €
- Prêts CDC – logements	3 257 695 €
- Prêt libre – commerces	1 400 000 €
- Récupération de TVA	406 351 €
- Fonds propres	945 559 €
<b>SOIT UN TOTAL GENERAL DE</b>	<b>6 747 717 €</b>

**ANNEXE B A LA DÉLIBÉRATION N° 128/07/2025**



**ANNEXE C A LA DÉLIBÉRATION N° 128/07/2025**



REHABILITATION DE L'ANCIEN HÔPITAL ET CONSTRUCTION D'UN HÔTEL, DE LOGEMENTS ET COMMERCES Rempart Monseigneur Caspar - 67210 OBERNAI			
MATRICE D'OEUVRE : <b>Atelier OZIOL-DE MICHELI</b> 29, avenue de la Forêt Noire, 67000 STRASBOURG Tél: 03 88 52 12 88 Fax: 09 58 14 86 55	MATRICE D'OEUVRE: <b>SSCV O COEUR D'OBENAI HÔPITAL</b> 1a rue Pégase 67360 ENTZHEIM Tel: 03 90 29 78 20	INTITULE DU PLAN : Insertion du projet dans son environnement Vue d'avion sur l'ensemble	
Signature Maîtrise d'œuvre :	Signature Maîtrise d'œuvre :	PHASE :	PC
NOM DU FICHIER : <b>obernai_fi_fc.dwg</b>	DATE 1er DIFFUSION : mars 2025	ECHELLE : sans objet	NUMERO : PC 06-c

**ANNEXE D A LA DÉLIBÉRATION N° 128/07/2025**



# ANNEXE E A LA DÉLIBÉRATION N° 128/07/2025



## PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Acquisition-amélioration - 20 logements + 4 commerces

ANCIEN HOPITAL - OBERNAI

**Taux de TVA**

**20,00%**

Maître d'Ouvrage	OBERNAI HABITAT	Rédacteur	Gérard BENTZ	Date	17/10/2025
Nom de l'opération	0 LOGEMENTS LOCATIFS + 4 COMMERCE	DOC	<th>Version</th> <td>1</td>	Version	1
Localité	OBERNAI	Date de livraison		Stade	PERMIS
Zone	3		Surface plancher		
Label(s) ( BBC, ... )	NF Habitat + renovation - Cerqual		S. Habitable	1403,60	
Nb de logts	20		S. Utile	1403,60	
dont Collectifs	20		S. An. (balcons, caves ...)	0,00	
dont Individuels	0		Nbre garages intégrés	0	
S. bureaux/Commerces	4		Nbre garages extérieurs	12	
			Montant travaux TCE (TVA 20 %)	3 224 208 €	

A CHARGE FONCIERE	Eur H.T.	TVA 20%	Eur T.T.C.	Remarques	Prix/lotg € HT	Prix/m2 hab.€ HT
Acquisition terrain/bâtiment existant	1 642 000€	328 400€	1 970 400€			
Notaire	9 544€	1 909€	11 453€			
Enregistrement	35 790€	7 158€	42 948€			
TLE et taxes assimilées	98 252€	19 650€	117 902€			
Frais préliminaires/ concours + divers	6 000€	1 200€	7 200€			
Sondages de sols	6 000€	1 200€	7 200€			
Géomètre	6 000€	1 200€	7 200€			
Pré-fouilles archéologiques	0€	0€	0€			
Sondages archéologiques	0€	0€	0€			
Remboursement sondages archéo.	0€	0€	0€			
Achat Place de Parkings - (silo)	120 000€	24 000€	144 000€			
Dépose branchements	0€	0€	0€			
Voiries et Réseaux Divers	20 000€	4 000€	24 000€			
Espaces verts / clôture	0€	0€	0€			
Branchemet Eau	8 000€	1 600€	9 600€			
Branchemet Assainissement	12 000€	2 400€	14 400€			
Branchemet Eléctricité	10 000€	2 000€	12 000€			
Branchemet Gaz	0€	0€	0€			
Branchemet Téléphone	10 000€	2 000€	12 000€			
Divers	21 000€	4 200€	25 200€			
<b>TOTAL CHARGE FONCIERE</b>	<b>2 004 586€</b>	<b>400 917€</b>	<b>2 405 504€</b>		<b>100 229€</b>	<b>1 428€</b>
<b>TOTAL 1 = A</b>	<b>2 004 586€</b>	<b>400 917€</b>	<b>2 405 504€</b>		<b>100 229€</b>	<b>1 428€</b>

B CONSTRUCTION	Eur H.T.	TVA 20%	Eur T.T.C.	Remarques	Prix/Igt	Prix/m2 hab
Travaux (hors VRD et espaces verts)	2 666 840€	533 368€	3 200 208€		133 342€	1 900€
Autre	0€	0€	0€		0€	0€
Imprévu 5%	134 342€	26 868€	161 210€		6 717€	96€
<b>TOTAL CONSTRUCTION</b>	<b>2 801 182€</b>	<b>560 236€</b>	<b>3 361 418€</b>			
<b>TOTAL 2 = A+B</b>	<b>4 805 768€</b>	<b>961 154€</b>	<b>5 766 922€</b>		<b>240 288€</b>	<b>3 424€</b>

C HONORAIRES	Eur H.T.	TVA 20%	Eur T.T.C.	Remarques	Prix/Igt	Prix/m2 hab
MOE - Architecte						
MOE - BET Structure						
MOE - BET Structure bois						
MOE - BET Fluides						
MOE - Economiste						
Coordonnateur SPS	26 868€	5 374€	32 242€			
Contrôle Technique	53 737€	10 747€	64 484€			
Certification - tests + DPE	12 000€	2 400€	14 400€			
Constat huissier - Affichage PC	0€	0€	0€			
Assurances	28 212€	5 642€	33 854€			
Mandat / Cond. Op.	146 776€	29 355€	176 131€			
Direction d'investissement	0€	0€	0€			
Reprographie	15 000€	3 000€	18 000€			
Publication	1 500€	300€	1 800€			
<b>TOTAL HONORAIRES</b>	<b>499 040€</b>	<b>99 808€</b>	<b>598 849€</b>		<b>24 952€</b>	<b>356€</b>
<b>TOTAL 3 = A+B+C</b>	<b>5 304 809€</b>	<b>1 060 962€</b>	<b>6 365 771€</b>		<b>265 240€</b>	<b>3 779€</b>

<b>D Actualisation / Rév.</b>	3%	159 144€	31 829€	190 973€		113€
<b>E Frais financiers</b>	3%	159 144€	31 829€	190 973€		113€

<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>TOTAL 3+D+E</b>	<b>5 623 097€</b>	<b>1 124 619€</b>	<b>6 747 717€</b>	<b>0€</b>	<b>281 155€</b>	<b>4 006€</b>
----------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-----------	-----------------	---------------