Accusé de réception - Ministre de l'intérieur
068-226800019-20100903-0000005977-DE

Acte Certifié exécutoire
Envoi : 06/09/2010
Réception par le Prefet : 06/09/2010
Publication : 10/09/2010

Pour le Président du Conseil Général
et par délégation
Ludovic LIONS
Chef du Service Administratif de
l'Assemblée

Conseil Général
Haut-Rhin

Extrait des délibérations
de la Commission Permanente

N° CP-2010-10-4-8
Séance du vendredi 3 septembre 2010

FONDS DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (F.S.L.)

PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES DES COTEAUX (PICO)

La Commission Permanente du Conseil Général,

VU L'article L.3211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales relatif aux compétences de la Commission Permanente du Conseil Général,

VU La délibération du Conseil Général N° CG 2010-1-14 du 19 Mars 2010 relative aux délégations de compétences à la Commission Permanente du Conseil Général,

VU la Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, modifiée par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat,

VU la Loi n° 90-449 du 31 mai 1990, dite Loi BESSON, visant à la mise en œuvre du droit au logement,

VU la Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

VU la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale,

VU le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) 2007-2010 adopté par le Comité Responsable du Plan le 10 juillet 2007 et approuvé par l'Assemblée Départementale le 19 octobre 2007, et le principe de sa prolongation jusqu'au 31 Décembre 2011 décidé par ce Comité le 22 Octobre 2009,

VU la convention de gestion du FSL entre le Département du Haut Rhin et la Caisse d'Allocations Familiales validée en commission permanente le 13 avril 2006,

VU l'avenant n°1 à la convention de partenariat avec la Caisse d'Allocations Familiales, pour la gestion comptable et financière du dispositif FSL jusqu'au 31 décembre 2010 validé en Commission Permanente le 12 juin 2009 et signé le 20 août 2009,

VU le règlement intérieur du FSL validé par le Comité Responsable du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées le 7 mars 2006,

VU la délibération du Conseil Général du 9 décembre 2010 fixant le budget départemental consacré au FSL pour l'année 2010,

VU le rapport du Président du Conseil Général

APRES EN AVOIR DELIBERE

- approuve et autorise le Président du Conseil Général à signer la convention cadre du Programme d'Intervention sur les Copropriétés des Coteaux (PICO),

- indique que la participation financière du Département est prélevée sur le budget du F.S.L., dont le gestionnaire financier et comptable est la Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin.

LE PRESIDENT
Pour le Président
du Conseil Général du Haut-Rhin
et par délégation,
le 1er Vice-Président

Rémy WITH

Adopté
voix contre
abstentions

CONVENTION CADRE DU PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES DES COTEAUX (PICO)

COPROPRIETES
« PLEIN CIEL 1», « PLEIN CIEL 2 », « DELACROIX », « PEUPLIERS CAMUS » ET « PEUPLIERS NATIONS »
MULHOUSE - LES COTEAUX

2010 - 2015

CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE

ENTRE

L'Etat représenté par Pierre-André Peyvel, Préfet du Haut-Rhin

La Communauté d'Agglomération - Mulhouse Alsace Agglomération (m2A), représentée par Jean-Marie Bockel, Président

La Ville de Mulhouse, représentée par Jean Rottner, Maire

Le Conseil Général du Haut-Rhin, représenté par Charles Buttner, Président

La Caisse d'Allocations Familiales Alsace du Haut-Rhin (CAF), représentée par Alain Jeanville, Directeur

PROCIVIS Alsace, représenté par Jean-Luc Lips, Directeur

L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne - AURM, représentée par Viviane Bégoc, Directrice

L'ADIL du Haut-Rhin, représentée par Alexandre Probst, Directeur

L'ARIM Alsace, représentée par Francis Bohn, Président

Le syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 1, représenté par son syndic

Le syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 2, représenté par son syndic

Le conseil syndical de Plein Ciel 1, représenté par son Président

Le conseil syndical de Plein Ciel 2, représenté par son Président

Le syndicat des copropriétaires du 3-5 Eugène Delacroix, représenté par son syndic

Le conseil syndical du 3-5 Eugène Delacroix, représenté par son Président

Le syndicat des copropriétaires de Peupliers-Camus, représenté par son syndic

Le conseil syndical de Peupliers-Camus, représenté par sa Présidente

Le syndicat des copropriétaires de Peupliers-Nations, représenté par son syndic

Le conseil syndical de Peupliers-Nations, représenté par son Président

VU :

- Le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L303-1, L615-1, et la circulaire n° 2002-68 du 08 novembre 2002 relative aux Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et aux Programmes d'Intérêt Général

- L'article L301-5-1 du Code de la Construction et de l'Habitat précisant les modalités de délégation des aides de l'Anah

- La loi 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement

- La loi 91-662 du 13 juillet 1991 loi d'orientation pour la Ville

- La loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

- L'arrêté du 2 octobre 2009 portant approbation du règlement général de l'Anah

- Les arrêtés préfectoraux n° 2009-0121 et n° 2009-0122 du 5 janvier 2009 relatifs à la création de la commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Peupliers Camus », et de la commission du Plan de Sauvegarde de la copropriété « Peupliers Nations »

- L'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat en date du 2 mars 2010,

- L'avis du Comité de Pilotage du PICO en date du 10 mars 2010,

- L'avis des commissions de Plan de Sauvegarde en date du 10 mars 2010

IL A ETE DECIDE DE METTRE EN ŒUVRE UN PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETE DES COTEAUX APPROUVE

- par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Mulhouse en date du 26 Avril 2010

- par décision du Bureau de m2A en date du 15 mars 2010

- par délibération de l'instance de décision du FSL en date du 25 mars 2010

- par délibération de la commission d'action sociale de la Caisse d'allocation familiale du Haut-Rhin en date du 1er Avril 2010

- par décision du conseil d'administration de PROCIVIS Alsace en date du 16 décembre 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

Article 1 – L'OBJET DU PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES DES COTEAUX – PICO 5

Article 2 – DENOMINATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION 6

Article 3 – LES OBJECTIFS DU PICO 6

Article 4 – LE PROGRAMME DE L'OPERATION 7

Article 5 – LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES 8

Article 6 – LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS 11

Article 7 – LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI 11

Article 8 – COMMUNICATION 14

Article 9 – DUREE 15

Article 10 – LES MODALITES DE RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION 15

LISTES DES ANNEXES 16

PREAMBULE

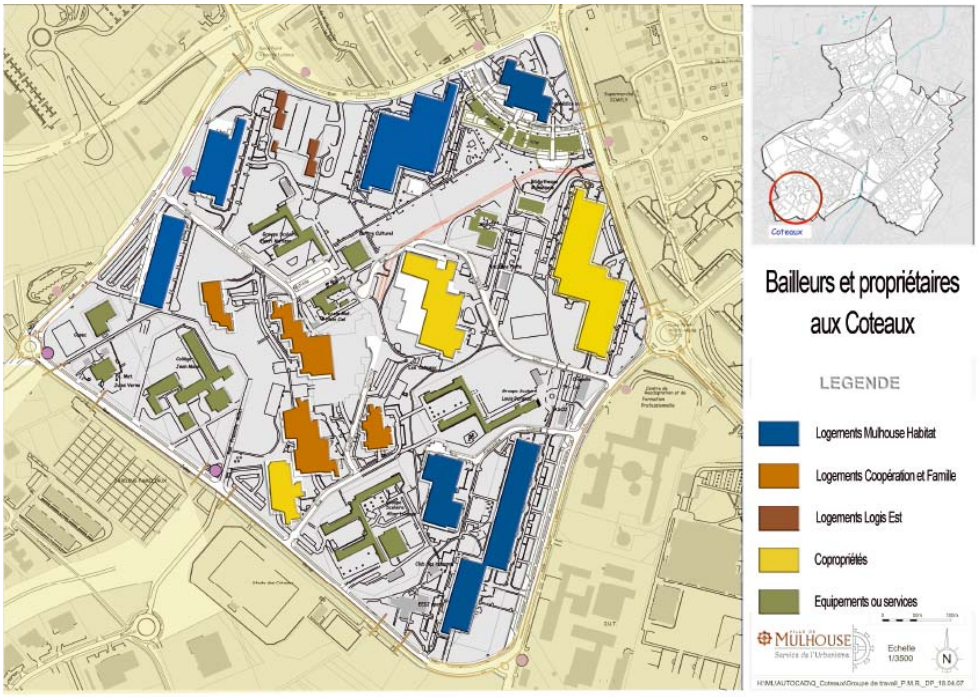
LE CONTEXTE URBAIN

Le quartier des Coteaux est situé au sud-ouest de la ville de Mulhouse, à 3.5 kilomètres du centre-ville. Il a été construit entre les années 1961 et 1975, dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité (ZUP), décidée en 1958.

Actuellement, le quartier des Coteaux fait partie d'une Zone Franche Urbaine (ZUS-ZFU) et est inscrit à la convention partenariale de rénovation urbaine de la Ville de Mulhouse signée avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (1er juin 2006/31 mai 2011).

Après des études urbaines de définition conduites en 2007 – 2008, la rénovation urbaine du quartier a été engagée en 2009 et sur le long terme (horizon 2020). La 1ère phase d'intervention (2009 – 2013) porte sur la gestion de proximité, l'amélioration de la qualité de service dans le parc social, le début de la restructuration des espaces publics et le redressement des copropriétés des Coteaux. Cette phase doit permettre aussi de planifier et de préparer les interventions plus lourdes sur le bâti existant, sur les équipements publics et la construction neuve de logements à engager dans une seconde phase.

Le quartier compte 9 647 habitants sur une superficie de 46,7 hectares. Le quartier des Coteaux est un quartier résidentiel assez bien équipé (commerces, écoles, bibliothèques, centre socioculturel, nombreuses associations…). Il est desservi, depuis juin 2006, par le tramway qui le relie au centre-ville.



Le parc de logements, exclusivement collectif, est réparti entre trois bailleurs sociaux (80 %) et un ensemble de copropriétés (20%). La présence de ces copropriétés est un atout important pour le quartier des Coteaux (diversité des statuts).

LES COPROPRIETES

5 copropriétés sont présentes sur le quartier.

Copropriétés	Adresse	année	Nbre logements	Syndic
Plein Ciel 1	7 rue Pierre Loti 68 200 Mulhouse	1965	141	SASIK
Plein Ciel 2	9 rue Pierre Loti 68 200 Mulhouse	1965	141	SASIK
Peupliers-Camus	36-46 rue Albert Camus 68 200 Mulhouse	1963	150	Foncia
Peupliers-Nations	9-21 boulevard des Nations 68 200 Mulhouse	1962	175	Gestrim
3-5 E. Delacroix	3-5 Eugène Delacroix 68 200 Mulhouse	1972	100	Foncia
			707	

Article 1 – L'OBJET DU PROGRAMME D'INTERVENTION SUR LES COPROPRIETES DES COTEAUX - PICO

Les cinq copropriétés des Coteaux ont fait l'objet, en 2008-2009 d'un diagnostic complet. L'étude a montré une fragilité de certains indicateurs de fonctionnement dont une synthèse est présentée en annexe 1 (augmentation des mutations immobilières, baisse des prix de cession, taux d'impayés importants et dettes auprès des fournisseurs, faible mobilisation des copropriétaires…). Ces difficultés sont toutefois plus ou moins marquées selon les copropriétés.

Compte tenu des enjeux de mixité et de rénovation urbaine du quartier, il a été décidé d'intervenir sur l'ensemble des copropriétés afin qu'elles retrouvent un fonctionnement normal et durable. Pour les copropriétés les plus fragilisées, l'objectif sera de mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au rétablissement de leur bon fonctionnement. Le programme d'intervention proposé consiste à adapter les dispositifs et l'intervention publique aux situations individuelles, tout en permettant de bénéficier d'actions communes visant à créer une dynamique collective.

Ainsi, le Programme d'Intervention sur les Copropriétés des cOteaux (PICO) initié par la Ville de Mulhouse, m2A et l'Etat a pour enjeux de :

- Permettre aux copropriétés des Coteaux de retrouver un fonctionnement normal durable
- Maintenir un habitat privé de qualité dans le quartier des Coteaux, afin de favoriser les parcours résidentiels

Cette opération est sous maîtrise d'ouvrage Ville de Mulhouse.

Le programme d'intervention est construit autour de quatre axes forts :

- Appui aux instances et copropriétaires
- Traitement des impayés
- Suivi du marché immobilier et expérimentation d'une intervention sur le marché (portage immobilier)
- Accompagner la réalisation des travaux nécessaires pour la sécurité ou pour la maîtrise des charges et de la consommation des énergies

Article 2 – DENOMINATION ET PERIMETRE DE L'OPERATION

Le PICO est composé de plusieurs dispositifs adaptés aux situations de chaque copropriété :

- Deux plans de sauvegarde : Peupliers-Nations et Peupliers-Camus
- Une OPAH copropriété : 3-5 Eugène Delacroix
- Un Programme d'Intérêt Général (PIG) : Plein Ciel 1 et 2

La présente convention cadre pour le PICO est signée entre les partenaires. Elle se décline par copropriété au travers de deux conventions particulières et deux relevés d'engagement signés par les principaux financeurs du PICO (Etat, m2A, Ville) et les représentants des copropriétés (syndics et président du conseil syndical) :

- Un relevé d'engagement relatif au plan de sauvegarde pour Peupliers Nations,
- Un relevé d'engagement relatif au plan de sauvegarde pour Peupliers Camus,
- Une convention d'OPAH copropriété pour Delacroix,
- Une convention de PIG pour les deux copropriétés Plein Ciel 1 et Plein Ciel 2.

La convention cadre du PICO est signée après approbation des différentes instances délibérantes.

Les conventions particulières et les relevés des engagements signés avec les représentants des copropriétés nécessitent l'accord préalable de l'assemblée générale, ou le cas échéant du Conseil Syndical pour les copropriétés en PIG.

Article 3 –LES OBJECTIFS DU PICO

Le PICO est l'une des actions mises en place par les partenaires publics sur le quartier des Coteaux pour répondre à l'enjeu de maintien d'une offre de logement. De nombreuses autres actions contribuent à cet enjeu : actions visant à améliorer le niveau d'équipement, le développement social, la qualité urbaine, les transports, le chauffage urbain, etc….
Une coordination du PICO avec ses actions sera nécessaire, de même qu'un suivi conjoint des résultats des différentes actions, car les copropriétés bénéficient de l'ensemble de ce qui s'améliore sur le quartier (et dans l'autre sens, elles pâtissent des dégradations quand elles ont lieu).

Les partenaires du PICO se donnent ensemble les objectifs opérationnels suivants :

- Remobiliser les copropriétaires, l'objectif visé étant d'obtenir un taux de représentation aux assemblées générales d'au moins 50%,
- Dynamiser les conseils syndicaux, en favorisant l'arrivée de nouveaux membres et en apportant des éléments de méthode et de connaissance sur les thèmes de travail (l'objectif est plus qualitatif que quantitatif)
- Diminuer significativement les impayés de charges, l'objectif visé étant une baisse du taux d'impayé de 5 % minimum par an dans chacune des copropriétés ;
- Rechercher des solutions (relogement, apurement de dettes, renégociation de prêt, …) pour les ménages en situations d'impayés de charges, l'objectif visé étant d'accompagner 20% des ménages concernés chaque année,
- Permettre la réalisation des travaux de mise aux normes et de sécurité, l'objectif visé est détaillé à la liste de travaux à entreprendre sur les 5 années du PICO par chacune des copropriétés (cf. annexe 4).
- Engager dans chaque copropriété une réflexion puis une planification de travaux d'économie d'énergie à moyen et long terme.

Article 4 – LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme d'actions du PICO (cf. annexe 2) a été élaboré en 2009 avec l'ensemble des partenaires, dont les conseils syndicaux et syndics, ce qui a permis de définir également des priorités.

Le programme d'actions transversales comprend cinq grands points :

1. La mise en place d'un espace de proximité dédié au PICO et d'actions de communication visant l'implication des copropriétaires :
Un local sera mis à disposition du PICO pour les permanences de l'équipe opérationnelle et la tenue des réunions de travail avec les conseils syndicaux ; ce local sera un lieu ressource pour les copropriétaires (affiches, plaquettes, fiches conseils, …)
Des permanences de l'équipe d'animation seront assurées pour informer les habitants ;
Une lettre d'information sur le PICO sera créée, dans un esprit de co-élaboration avec des représentants des copropriétés, pour informer notamment sur les avancées opérationnelles et les initiatives visant à remobiliser les habitants,

2. L'appui aux instances de gestion et aux copropriétaires, par :
- L'information et la formation des conseils syndicaux,
- L'assistance technique aux syndics en lien avec les conseils syndicaux, notamment pour rechercher une optimisation des charges de fonctionnement
- La mobilisation et la sensibilisation des copropriétaires et habitants,
- Le développement d'actions visant à améliorer la convivialité au sein des copropriétés et du quartier.

3. L'appui à la résorption des impayés de charges, par :
- La mise en place d'un groupe technique de travailleurs sociaux issus des différentes instances compétentes,
- L'accompagnement individuel des ménages par une conseillère en économie sociale et familiale,
- La recherche de solution pour les ménages ne pouvant se maintenir dans leur logement.
- L'optimisation des méthodes de recouvrement des charges

4. Le suivi du marché immobilier et l'expérimentation d'une action sur le marché immobilier, par :
- Le suivi des mutations immobilières
- Le conseil aux futurs acquéreurs, qui nécessite au préalable une action de communication pour que ces potentiels acquéreurs identifient qu'ils peuvent obtenir un conseil et bénéficier de dispositifs d'accession sociale aidée sous certaines conditions,

5. L'accompagnement des projets de réhabilitation, par :
- l'appui à la réalisation prioritaire des travaux nécessaires pour la sécurité ou pour la maîtrise des charges et de la consommation de l'énergie,
- l'action coordonnée des conseils syndicaux, syndics, bureaux d'études, entreprises…
- la mobilisation des dispositifs financiers apportés par le PICO et ceux existant dans le droit commun (prêts notamment) ;
- l'appui aux projets de réhabilitation en parties privatives,
- l'élaboration d'un programme de travaux par copropriété qui ne pourra se réaliser qu'en fonction de l'amélioration de la situation financière de chacune d'elles.

Par ailleurs chaque copropriété bénéficie d'un programme lié à ses difficultés, qui fait l'objet d'une convention spécifique ou relevé d'engagement signé avec les instances des copropriétés.
Ces conventions visent à renforcer les moyens quand cela est nécessaire :

- pour le traitement et la prévention des impayés : possibilité d'expertise financière et juridique – Peupliers-Nations – Peupliers-Camus ; portage immobilier – Peupliers-Nations
- pour l'intervention sur le marché immobilier : suivi des mutations des logements locatifs – Peupliers-Camus, Peupliers-Nations et E. Delacroix,
- pour la réalisation des travaux d'urgence de mise aux normes des copropriétés et la programmation des travaux d'amélioration : aides de l'Anah au syndicat de copropriété pour les plans de sauvegarde et l'OPAH copropriété dégradée (Peupliers-Camus, Peupliers-Nations et E. Delacroix)

Article 5 – LES ENGAGEMENTS DES PARTENAIRES

Les partenaires du PICO s'engagent à participer à la mise en œuvre opérationnelle des orientations décrites précédemment. Les engagements pourront faire l'objet de précisions et d'actualisations. D'autres mesures ou actions pourront faire l'objet d'engagements des parties concernées en tant que de besoins lors de la mise en œuvre du programme. Elles pourront être précisées par voie d'avenants à la présente convention.

Art 5.1 – La Ville de Mulhouse

5.1.a : Mission de suivi animation de l'opération

En tant que maître d'ouvrage de l'opération, la Ville de Mulhouse prendra à sa charge le financement de la mission de suivi animation telle que définie à l'art 7.2. Cette mission est évaluée à un montant maximum total de **771 450 € TTC** pour une durée de 5 ans.

Elle sollicitera le concours financier de m2A (sur crédits ANAH délégués), du Conseil Général et la Caisse d'Allocation Familiale selon les modalités définies ci-après.

5.1.b : Participation aux travaux

La majoration des subventions pour travaux apportée par la Ville vise les parties communes dans le cadre des plans de sauvegarde et de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) des copropriétés dégradées.

- La Ville participera à hauteur de 5% du coût des travaux en partie commune listés en annexe 3. Elle s'engage à réserver annuellement 26 000 € soit une dotation pluriannuelle de **130 000 €** sur toute la durée de l'opération.
  Les versements seront effectués au syndic, sur présentation du justificatif de paiement de la subvention ANAH.

- Les travaux d'isolation du bâtiment pourront également bénéficier de l'aide municipale à la mise en valeur du patrimoine. Cette aide municipale correspond à 15% des travaux d'isolation, soit une enveloppe prévisionnelle de **185 000 €** sur la durée de l'opération.

Art 5.2 – La Communauté d'Agglomération - Mulhouse Alsace Agglomération (m2A)

En tant que délégataire des aides à la pierre, m2A s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles déléguées par l'ANAH et conformément à la réglementation ANAH en vigueur à la date de dépôt des dossiers, à financer les actions suivantes :

5.2.a : La mission de suivi animation de l'opération

m2A s'engage à subventionner (sur fonds délégués de l'ANAH) la mission de suivi animation. Les modalités de subvention sont précisées en annexe 6 de la convention cadre.

m2A s'engage à réserver, dans la limite des crédits ANAH délégués, une enveloppe pluriannuelle maximale de **258 500 €** sur la durée de la mission.

Les versements seront effectués au maître d'ouvrage, sur présentation des pièces justificatives conformément à la réglementation ANAH et dans le délai comptable en vigueur dans les collectivités territoriales.

5.2.b : Les travaux inscrits dans le cadre du PICO (parties communes et privatives)

Les modalités de financement propres à chaque copropriété sont précisées aux conventions particulières de programmes en annexe 7.

m2A s'engage à réserver, dans la limite des crédits ANAH délégués, une enveloppe pluriannuelle maximale de **1 765 170 €** sur la durée du programme.

m2A pourra mobiliser le système d'avance de subvention mis en place par l'Anah selon les modalités en vigueur.

Art 5.3 – Le Conseil Général du Haut Rhin

5.3.a : Mission de suivi animation de l'opération

Dans le cadre du Fonds de Solidarité pour Logement (FSL) pour le financement d'actions collectives, le Conseil Général du Haut-Rhin a prévu de participer au cofinancement d'actions collectives et s'engage à réserver une enveloppe de 22 000€ pour la première année du PICO. Cet engagement sera revu chaque année en fonction des possibilités budgétaires. Le montant annuel sera précisé par délibération de la Commission Permanente, sur avis de l'instance de décision du FSL, sur présentation du bilan annuel de l'action.

5-3.c : Participation à la mise en œuvre du volet social

L'antenne locale du Conseil Général sur le quartier des Coteaux sera associée à la mise en œuvre du volet social du PICO et tout particulièrement à l'action d'accompagnement des ménages en impayés de charges dans les deux copropriétés en plan de sauvegarde : participation à des réunions d'échanges, mise en cohérence des interventions.

Art 5.4 – La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin

Dans le cadre de ces compétences liées aux logements, la Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin s'engage à réserver une enveloppe annuelle de 45 000€ pour les trois premières années du programme 2010, 2011 et 2012 afin de favoriser l'accompagnement social des familles en difficulté.

Les financements accordés par la CAF devront permettre d'accompagner prioritairement les familles avec enfants entrant dans le champ des prestations versées par la CAF. Au-delà de l'action menée en direction des propriétaires occupants, les locataires en difficultés devront également être identifiés et pris en charge (accès aux droits légaux et extra-légaux, Fonds Solidarité Logement, prévention des expulsions et, le cas échéant, établir un lien avec un travailleur social CAF).

Tout document réalisé pendant la mise en œuvre du projet à destination des familles et partenaires devra présenter le logo de la CAF.

L'aide octroyée par la CAF sera versée au maître d'ouvrage à termes échus au vu des justificatifs de dépenses fournies, à savoir, un récapitulatif des charges de personnel liées à l'accompagnement social (salaires + charges).

La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin a donné un accord de principe pour sa participation aux deux dernières années du PICO. Une délibération spécifique précisera et validera le financement correspondant.

Art 5.5 – PROCIVIS ALSACE

L'intervention de PROCIVIS Alsace se réfère à l'ordonnance n° 2006-1048 du 25 août 2006 et la loi n° 2006-1615 du 18 décembre 2006 modifiant le statut des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier et consacrant l'activité des missions sociales.

Conformément à la convention signée le 16 avril 2007 entre l'Etat et la Chambre Syndicale des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier, PROCIVIS Alsace s'engage à travers ses missions sociales à favoriser l'accession très sociale à la propriété mais aussi à intervenir en faveur des propriétaires occupants en matière de politique publique d'amélioration de l'habitat.

Le coût élevé des travaux et le préfinancement des subventions qui ne sont réglées qu'après la fin des travaux rendent difficiles les projets de réhabilitation pour des ménages à revenus très modestes.

S'appuyant sur ce constat, PROCIVIS Alsace a souhaité développer une action spécifique dans le cadre du PICO visant à octroyer un Prêt Missions Sociales aux acquéreurs ou aux propriétaires occupants pour financer les travaux non subventionnés et, le cas échéant, préfinancer les subventions accordées par les différents financeurs (ANAH, Conseil Général, M2A, Conseil Régional).

PROCIVIS Alsace s'engage, sur la durée de la présente convention, à réserver aux actions menées dans le cadre du PICO une enveloppe pluriannuelle **(2010-2013)** de :

- **200 000 € aux Prêts Missions Sociales Accession**
- **200 000 € aux Prêts Missions Sociales Travaux et pour le préfinancement des subventions**

Cette enveloppe est susceptible d'être abondée ou d'être réduite, par avenant, en cas de non affectation totale ou partielle. Cette décision sera prise par PROCIVIS Alsace après consultation des parties signataires.

Art 5.6 – L'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne -AURM

L'AURM assure dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine, une mission d'observation des mutations socio-économiques des quartiers inscrits au programme. L'observatoire du marché immobilier et locatif des copropriétés des coteaux s'intègrera à ce travail.

Art 5.7 – L'Agence Départementale d'Information sur le logement –ADIL 68

Dans le cadre de ses missions d'information et de sensibilisation liées au logement, l'ADIL68 participera à des actions de formation des copropriétaires sur les thèmes des droits et obligations, du fonctionnement de la copropriété…

Article 6 – LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS

Conformément au Décret n°2009-1090 du 4 septembre 2009 et l'arrêté de 2 octobre 2009 portant approbation du règlement général de l'ANAH, il est décidé de mettre en place l'avance de subvention. Les avances prévus à l'article 18 bis du RGA ne concerneront que les syndics de copropriétaires

Cette avance de subvention vise à faciliter la réalisation rapide des travaux en parties communes. La demande d'avance doit se faire avant le début des travaux, soit dans le dossier de demande de subvention, soit au moment de la réception de la notification de la décision attributive de subvention. Les pièces à joindre à la demande sont prévues dans l'annexe au règlement général de l'ANAH. L'avance n'est pas de plein droit.

Les travaux doivent être commencés et réalisés dans les conditions définis à l'article 14 du règlement général de l'ANAH.

Article 7 – LES MODALITES DE MISE EN ŒUVRE ET DE SUIVI

Art 7.1 : Le pilotage du programme

La mission de coordination est assurée par la Ville de Mulhouse, le directeur du service renouvellement urbain, représenté par le chef de projet du quartier des Coteaux.

Ce dernier est chargé :
- du pilotage général du PICO,
- de l'organisation et l'animation du comité de pilotage du PICO
- d'assister les services de l'Etat à l'organisation des commissions des plans de sauvegarde,
- du suivi du PICO,
- de veiller aux engagements souscrits par les partenaires publics ou privés,
- de rendre compte du déroulement du plan et des résultats des actions engagées.

Le chef de projet du quartier des Coteaux sera le référent de l'équipe de suivi-animation du PICO.

Des réunions techniques permettront de coordonner la mise en œuvre des actions par les différents partenaires et de préparer les réunions périodiques : comité de pilotage du PICO et commission des plans de sauvegarde.

Art 7.2 : La mission de suivi animation du PICO

La mission de suivi animation a été confiée à l'ARIM Alsace pour l'ensemble des copropriétés des Coteaux. L'équipe est composée d'un chargé d'opération et d'une conseillère en économie sociale et familiale, pilotés par un directeur d'étude et appuyés en tant que de besoin par des experts thématiques.

La mission d'animation a pour but de mettre en œuvre l'ensemble des actions prévues au programme opérationnel décrit à l'article 4 de la présente convention, et en particulier une mission de coordination des différents dispositifs :
- La coordination de l'ensemble des actions du PICO ;

– La mobilisation des différents acteurs concernés, la planification annuelle du programme d'action, les ajustements programmatiques éventuels…
– L'assistance et le conseil pour définir des études complémentaires et leur contenu (cahier des charges…) ;
– La préparation et le secrétariat des comités techniques et de pilotage ;
– La rédaction de bilans annuels argumentés, notamment en précisant l'état des engagements financiers des différents partenaires ;
– L'établissement d'un tableau de bord et la définition de critères qualitatifs et quantitatifs.

L'équipe d'animation informera les copropriétaires et les habitants sur les aides apportées par le PICO et jouera le rôle de guichet unique pour les demandes de subvention.
Tout support de communication et de rendu (conception, reprographie...) sera élaboré conjointement avec les services de la Ville.

Art 7.3 : L'équipe de suivi animation

Pour répondre à ses missions, le prestataire a mis en place l'équipe qui correspond à environ deux ETP réparti sur plusieurs compétences :

- Une spécialiste en fonctionnement et gestion des copropriétés
- Un sociologue
- Une conseillère en Economie Sociale et Familiale
- Un expert technique des bâtiments, chauffage et thermique
- Un expert-comptable en gestion immobilière, juriste en droit de l'immobilier
- Un chargé d'opération et un chef de projet compétent dans l'analyse du marché immobilier, le montage de dossier de subvention et l'animation de dispositif public (OPAH, PIG, plan de sauvegarde…)

Art 7.4 : Rémunération et intéressement du prestataire à l'avancement du programme

Chaque année, un programme d'action sera soumis pour validation au comité de pilotage du PICO. Il sera adapté en fonction de la situation de chacune des copropriétés, de l'avancement du programme et des résultats obtenus l'année précédente. La prestation de suivi animation fera alors l'objet d'un bon de commande annuel détaillant :

- les actions à engager pour l'année en cours
- les objectifs à atteindre
- les moyens humains à mobiliser
- le nombre de ménages en situation d'impayés à suivre

Le prestataire sera rémunéré sur la base de ce bon de commande. La rémunération comprend :

- une part fixe (actions transversales d'animation et de coordination du dispositif)
- une part variable (calculée en fonction du nombre de dossiers en impayés à suivre).

Art 7.5 : Suivi – Evaluation du PICO

7.5.a : Pilotage du PICO

Le PICO est piloté par le service Renouvellement Urbain de la Ville de Mulhouse.

Il fera l'objet d'un suivi dans le cadre :

- du **comité technique du PICO,** composé des services de l'Etat, de la Ville de Mulhouse, de m2A, du Conseil Général, de la CAF et d'ARIM Alsace **1 fois par trimestre**

- du **comité technique du PICO élargi** aux représentants des copropriétaires **1 à 2 fois par an,** pour préparer le comité de pilotage du PICO.

- du **comité de pilotage du PICO,** co-présidé par le Maire ou son représentant et le Préfet ou son représentant et la **commission de suivi des plans de sauvegarde**, **4 fois par an (maximum)**

- du **comité technique du PRU de Mulhouse** 1 à 2 fois par an

7.5.b : Evaluation

Le PICO sera évalué lors du comité de pilotage sur la base de tableaux de bord des actions à mettre en œuvre et des indicateurs, annexés à la convention (annexe 5).

Le prestataire devra :

- renseigner, à partir d'une interface extranet dédiée, certaines informations nécessaires à la réalisation d'une synthèse des conventions de programme
- établir au moins deux rapports d'avancement annuel et un rapport final de l'opération. Ces rapports seront présentés en comité de pilotage du PICO, et adressés par la Ville de Mulhouse au Préfet de département et au président de m2A, délégataire des aides à la pierre. Ces derniers porteront ces rapports à la connaissance de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat et au chargé de mission territorial de l'Anah.

Art 7.6 : REGLES D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Les dossiers de demande de subvention pour travaux sont à déposer par l'opérateur auprès de la délégation locale de l'ANAH située à Colmar.

La Ville de Mulhouse veuille à ce que l'opérateur s'engage :

- à déposer des dossiers complets et conformes à la liste des pièces prévues à l'annexe 1 du RGA. En cas d'incomplétude du dossier celui-ci sera retourné par l'ANAH à l'opérateur qui se charge de réunir les pièces manquantes
- à fournir toutes pièces complémentaires qui pourraient être demandées par le service instructeur en vue d'une meilleure compréhension du dossier et conformément à la réglementation en vigueur
- à faciliter les visites qui doivent être effectuées par le service dans le cadre de l'instruction du dossier

Le service instructeur s'engage :

- à adresser au demandeur un accusé réception du dossier dans un délai maximum d'un mois mentionné à l'article 9 du règlement général de l'Agence du 2 octobre 2009.
- à rejeter tout dossier qui n'a pas donné lieu à la notification d'une décision dans le délai de 4 mois mentionné à l'article 11 du règlement général de l'Agence du 2 octobre 2009.

M2A s'engage :

- à réunir en tant que de besoin la commission locale d'amélioration de l'habitat et lui soumettre les dossiers relevant de sa compétence
- à présenter mensuellement la liste des décisions proposées par le service instructeur au Bureau pour approbation.

Article 8 – COMMUNICATION

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et les opérateurs s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication suivantes :

Dans le cadre de la communication globale de l'opération, la mention de l'Anah est rendue obligatoire dans le respect de sa charte graphique. Celle-ci est remise sous format papier lors de la signature de la convention et téléchargeable sur le site lesopah.fr. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo et de son site internet devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

Les opérateurs assurant les missions de suivi-animation indiqueront dans tous les supports de communication qu'ils élaboreront, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ensemble des financeurs (logo).
Ils reproduiront dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Anah dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH et des plans des sauvegarde, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier, (autocollants, bâches, panneaux...), comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, les organismes d'animation devront travailler en étroite collaboration avec le délégataire des aides à la pierre et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient aux maîtres d'ouvrage des programmes et aux opérateurs de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, au plan de sauvegarde ou au programme d'intérêt général, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, les maîtres d'ouvrage et opérateurs assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Article 9 – DUREE

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans à compter de sa signature par l'ensemble des parties

Article 10 – LES MODALITES DE RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération le nécessite vu l'analyse des résultats et des consommations de crédits, des ajustements pourront être réalisés annuellement, par voie d'avenant signé par l'ensemble des parties.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant signé de l'ensemble des parties.

La présente convention pourra être résiliée, sans indemnité, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration du délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

En cas de mise en œuvre de la faculté de résiliation indiquée à l'alinéa précédent, la présente convention prendra fin pour l'ensemble des parties à l'expiration du délai de préavis précité.

SIGNATAIRES

Fait à Mulhouse, le

Pour l'Etat Pierre-André PEYVEL Préfet du Haut-Rhin	Pour la Communauté d'Agglomération Mulhouse Sud Alsace (m2A) Jean-Marie BOCKEL Président
Pour la Ville de Mulhouse Jean ROTNNER Maire	Pour le Conseil Général du Haut-Rhin Charles BUTTNER Président
Pour la Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin (CAF) Alain JEANVILLE Directeur	Pour PROCIVIS Alsace Jean-Luc LIPS Directeur
Pour l'Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne (AURM) Viviane BEGOC Directrice	Pour l'ADIL du Haut-Rhin Alexandre PROBST Directeur
Pour l'ARIM Alsace Francis BOHN Président	Pour le syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 1 Carole GUILLOTEAU Directrice Générale de la SASIK
Pour le syndicat des copropriétaires de Plein Ciel 2 Carole GUILLOTEAU Directrice Générale de la SASIK	Pour le Conseil syndical de Plein Ciel 1 Martial LEVASSEUR Président

Pour le Conseil Syndical de Plein Ciel 2 Léon TSCHAN Président	Pour le syndicat des copropriétaires du 3-5 Eugène Delacroix Rémy DANTZER Directeur Général de FONCIA
Pour le Conseil Syndical du 3-5 Eugène Delacroix Elie MATURANA Président	Pour le syndicat des copropriétaires de Peupliers-Camus Rémy DANTZER Directeur Général de FONCIA
Pour le conseil syndical de Peupliers-Camus Laurence FRIDLANDER Présidente	Pour le syndicat des copropriétaires de Peupliers-Nations Roland MAUPOME Directeur Général de LAMY
Pour le conseil syndical de Peupliers-Nations Daniel GOUDOU Président	

ANNEXE 1
Synthèse du diagnostic

ANNEXE 2 Programme d'actions du PICO

AXES	ACTIONS	CONTENU
Appui les instances de gestion et les copropriétaires	**ACTION 1**	**Informer et former le Conseil syndical**
	ACTION 2	**Assister le syndic en lien avec le conseil syndical**
	ACTION 3	**Maîtriser et optimiser les charges**
	ACTION 4	**Mobiliser les copropriétaires**
	ACTION 5	**Sensibiliser et former les copropriétaires sur leurs droits et obligations**
	ACTION 6	**Développer la convivialité au sein des copropriétés et du quartier**
Traitement des impayés	**ACTION 1**	**Mettre en place d'un partenariat social entre travailleurs sociaux issus des différentes instances compétentes**
	ACTION 2	**Accompagner individuellement les ménages en difficulté**
	ACTION 3	**Optimiser le recouvrement des charges**
	ACTION 4	**Avoir recours à des expertises complémentaires (action spécifique Nations et Camus)**
	ACTION 5	**Administrateur provisoire (action spécifique Nations)**
	ACTION 6	**Portage immobilier provisoire de lots d'immeubles en copropriété (spécifique Nations)**
Intervention sur le marché immobilier	ACTION 1	Suivi des mutations immobilières
	ACTION 2	Conseils aux accédants et futurs accédants
	ACTION 3	Suivi des mutations sur les logements locatifs (action spécifique Nations, Camus, Delacroix)
Réalisation de travaux	ACTION 1	Animation et accompagnement des ménages pour le montage des dossiers de subventions et la mise en œuvre des travaux
	ACTION 2	Aide dérogatoire pour travaux (action spécifique Nations, Camus, Delacroix)

ANNEXE 3
Tableau de bord financier

ANNEXE 4
Liste indicative des travaux

	COPROPRIETE	TRAVAUX	Année de réalisation
PIG	PLEIN CIEL 1	Remplacement menuiseries extérieures	2ème
		Remplacement des conduites d'ECS et calorifugeage	3ème
		Remplacement des colonnes de chutes	4ème
		Remplacement de la platine de rue et pose de parlophones	1ère
		Système de désenfumage	3ème
		coût estimé HT	**497 842 €**
	PLEIN CIEL 2	Remplacement menuiseries extérieures	2ème
		Remplacement des conduites d'ECS et calorifugeage	1ère
		Remplacement du tuyau d'évacuation des eaux usées	1ère
		Remplacement des colonnes de chutes	1ère
		Système de désenfumage	3ème
		coût estimé HT	**490 403 €**
OPAH	DELACROIX	Isolation extérieure des bâtiments conformément au diagnostic thermique	3ème
		Remplacement production ECS	4ème
		Remplacement compteur thermique	1ère
		Remplacement réseau horizontal EFS	3ème
		Remplacement réseau horizontal ECS	4ème
		Remplacement colonnes ECS + calorifugeage	3ème
		Réfection des tableaux électriques communs	1ère
		Système de désenfumage	4ème
		Remise en état des joints d'étanchéité au niveau du lot 96	1ère
		Condamnation du vide-ordures	5ème
		Etanchéité de la dalle des garages	5ème
		Pose d'une parabole collective	5ème
		coût estimé HT	**839 161 €**
PDS	PEUPLIERS CAMUS	Isolation globale du bâtiment (façades, caves,…)	5ème
		Isolation dalle basse (caves)	5ème
		Séparation des circuits (CH+ECS+Comptage)	1ère
		Désembouage CH	2ème
		Equilibrage CH	2ème
		Rénovation réseau EFS horizontal	4ème
		Remplacement d'une pompe primaire CH en sous-station primaire	3ème
		Individualisation du chauffage	5ème
		Calorifugeage colonne CH	3ème
		Réalisation des travaux de mise aux normes des ascenseurs	1ère
		Maitrise d'œuvre ascenseurs	1ère
		Système de désenfumage	4ème
		Pose d'une parabole collective	5ème
		Réparation en toiture	3ème
		coût estimé HT	**932 518 €**

	COPROPRIETE	TRAVAUX	Année de réalisation
PDS	PEUPLIERS NATIONS	Isolation du bâtiment (façades, caves,...) conformément au diagnostic thermique	5ème
		Isolation dalle basse (caves)	5ème
		Remplacement du réseau CH + ECS en caniveau	1ère
		Séparation des circuits (CH+ECS+Comptage)	1ère
		Désembouage CH	2ème
		Equilibrage CH	2ème
		Rénovation réseau EFS horizontal	4ème
		Remplacement d'une pompe primaire CH en sous-station primaire	3ème
		Individualisation du chauffage	5ème
		Calorifugeage colonne CH	3ème
		Travaux de mise aux normes des ascenseurs fait travaux d'urgence	1ère
		Réfection des tableaux électriques communs	2ème
		Système de désenfumage	5ème
		Mise en place d'interphone	5ème
		Pose d'une parabole collective	5ème
		coût estimé HT	**1 089 464 €**

ANNEXE 5
Fiches de suivi des indicateurs d'évolution des copropriétés

ANNEXE 6
Relative aux engagements de m2A
dans le cadre des demandes de subvention pour les prestations d'ingénierie (crédits Anah)

Les taux de subvention sont des taux maximum. Il s'agit de taux plafonds qui peuvent être modulés en fonction des dossiers et la subvention n'est pas de droit

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du Règlement général de l'Agence, des décisions du Conseil d'administration, des instructions du Directeur Général, des dispositions inscrites dans des conventions particulières, éventuellement du contenu des programmes d'actions territoriaux et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence – en vigueur au moment du dépôt de la demande de subvention auprès de la délégation locale de l'Anah ou de la collectivité délégataire.

Les conditions d'attribution des subventions, notamment les taux maximum et les majorations spécifiques sont celles en vigueur à la date de dépôt des dossiers.
Les conditions données ci-dessous, applicables au 01/01/2010, sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation Anah.

Au moment de la liquidation de la subvention, et en application des dispositions de l'article R 321-17 du CCH, le délégué local ou le délégataire procède, s'il y a lieu, à l'écrêtement du montant total de la subvention, à l'aide du plan de financement produit par le bénéficiaire, conformément à l'article 12 du règlement général de l'Anah

Tableau récapitulatif des aides de l'Anah
A titre indicatif

intervention	Taux maximum	Plafonds des travaux

Plan de sauvegarde Peupliers Nations et Peupliers Camus

Suivi-animation	50%	30 K€ + 1 K€/LOT

Programme d'intérêt Général Plein Ciel 1 et 2

Suivi-animation	35 %	60 K€

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
Copropriété Dégradée 3-5 Eugène Delacroix

Suivi-animation	35 %	30 K€ + 1 K€/lot

Le maître d'ouvrage s'engage à déposer des dossiers complets et conformes à la liste prévue en annexe 2 du règlement général de l'Anah.

ANNEXE 7
Conventions particulières de programme

ANNEXE 8
Les plans de sauvegarde