



OPAH RU Fonderie

2019-2024



La présente convention est établie :

Entre la ville de Mulhouse, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Michèle Lutz, agissant en qualité de Maire,

Le **Conseil Départemental du Haut-Rhin**, représenté par Brigitte KLINKERT, agissant en qualité de Présidente du Conseil départemental du Haut-Rhin,

PROCIVIS Alsace, représenté par Jean Luc LIPS, agissant en qualité de Directeur Général,

La **Caisse d'Allocation Familiale du Haut-Rhin**, représenté par Monsieur Jean Jacques PION, agissant en qualité de directeur et dénommée ci-après « CAF68 »,

Le groupe **Action Logement Services**, représenté par Madame Caroline MACE, agissant en qualité de directrice régionale Grand Est et dénommé ci-après « Action Logement »,

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin, représenté par Monsieur Pierre BIHL, agissant en qualité de président et dénommée ci-après « ADIL 68 »,

La **Caisse des dépôts et consignations**, représentée par Patrick FRANCOIS, agissant en qualité de Directeur. ci-après « CDC »,

Mulhouse Alsace Agglomération, représentée par Fabien JORDAN, agissant en qualité de Président, dénommée ci-après « M2A »,

et l'Agence Nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par **Mulhouse Alsace Agglomération**, représentée par Vincent HAGENBACH, vice-président à l'habitat désignée ci-après « Anah ».

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la circulaire n° C 2019/01 du 13 février 2019 relative aux priorités 2019 pour la programmation des actions et des crédits d'intervention de l'Anah et aux orientations pour la gestion 2019,

Vu le décret du 29 décembre 2015 modifiant l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART), et les décrets successifs,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par Mulhouse Alsace Agglomération, le 19 décembre 2011,

Vu la convention de délégation de compétence du 2 avril 2012 conclue entre le délégataire Mulhouse Alsace Agglomération et l'Etat, en application de l'article L.301-5-1,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 2 avril 2012 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu l'avis du Préfet de Région du 18 avril 2019, validant le projet de convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 10 mai 2019 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 25 septembre 2019 autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de M2A, en date du 30 septembre 2019 autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Conseil Départemental du Haut-Rhin en date du 6 décembre 2019, approuvant la participation départementale à l'OPAH RU n°3 et la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH, du 18 octobre 2019 au 18 novembre 2019 à Mulhouse service habitat et renouvellement urbain, en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.	8
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	8
1.1. Dénomination de l'opération.....	8
1.2. Périmètre et champs d'intervention.....	8
Chapitre II – Enjeux de l'opération.	8
Article 2 – Enjeux.....	8
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.	8
Article 3 – Volets d'action	9
3.1. Volet urbain – Rendre le quartier attrayant.....	9
3.2. Volet foncier.....	11
3.3. Diversifier le peuplement.....	12
3.4. Eradiquer l'habitat indigne.....	13
3.5. Volet copropriété en difficulté	15
3.6. Proposer un habitat performant.....	16
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	17
3.8 Volet social.....	18
3.9. Réduire de manière forte la vacance.....	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	20
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.	22
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	22
5.1. Financements de l'Anah	22
5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	22
5.3. Financements de la ville de Mulhouse maître d'ouvrage.....	23
5.4. Financements de la communauté d'agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération »	24
5.4. Financements du Conseil Départemental du Haut-Rhin.....	25
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	31
Article 7 – Conduite de l'opération	31
7.1. Pilotage de l'opération.....	31
7.1.1. Mission du maître d'ouvrage	31
7.1.2. Instances de pilotage.....	31
7.2. Plan de financement.....	31
7.3 Suivi-animation de l'opération.....	32
7.3.1. Équipe de suivi-animation	32
7.3.2. Contenu des missions de suivi-animation.....	32
7.3.3. Modalités de coordination opérationnelle.....	32
7.4. Évaluation et suivi des actions engagées	32
7.4.1. Indicateurs de suivi des objectifs	32
7.4.2. Bilans et évaluation finale.....	33
Chapitre VI – Communication.	34
Article 8 - Communication.....	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	35
Article 9 - Durée de la convention	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	35
Article 11 – Transmission de la convention.....	35
Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des adresses.....	37
Annexe 2. Maquette financière.....	37

Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention.....	37
Annexe 4. Calendrier prévisionnel de mise en place de l'ORI	37
Annexe 5. Cahier des charges de l'aide à la mise en valeur du patrimoine (AMVP)	37

Préambule

Le quartier Fonderie, désigné comme tel dans le NPNRU forme la composante sud de Péricentre, est situé au sud et à l'ouest du centre-ville. Avec 5600 habitants répartis dans 3244 logements, dont 1305 en LLS, le quartier Fonderie est un quartier à dominante populaire.

Il se décompose en deux entités. Une entité au sud qui doit son existence à la présence du site accueillant la Société Alsacienne de Construction Mécanique (SACM) et une entité à l'ouest, en entrée de ville, composée de logements ouvriers et longée par la ligne 2 du tramway.

Le quartier n'a, en dehors du droit commun (PIG M2A), fait l'objet d'aucune intervention sur l'habitat ancien dans les deux dernières décennies.

Sur le site d'une vingtaine d'hectares ayant abrité la SACM, et ses dizaines de milliers de m² d'ateliers, d'entrepôts et de bureau, seule une partie des bâtiments subsiste. Il s'agit notamment de l'ensemble industriel dit du Village industriel de la Fonderie (VIF), qui héberge notamment l'entreprise MHI, ainsi que le bâtiment abritant l'université de Haute-Alsace.

Le reste du foncier du site, une fois les bâtiments existants démolis, a permis la mise en œuvre d'une diversification des fonctions du quartier. De grands équipements publics (université, clinique du Diaconat) mais aussi des opérations de logements neufs ont vu le jour dans le cadre de la ZAC Fonderie. Ces opérations ont produit une restructuration progressive du quartier, mais qui manque quelque peu d'homogénéité.

Les quartiers d'habitat ancien (secteur sud : Kleber Manège et secteur nord-ouest Huguenin Gutenberg), côtoient l'habitat des années 60 à 80 édifié en lieu et place d'anciens sites industriels en cœur de quartier et habitat neuf issu de la ZAC Fonderie.

Il en résulte un quartier à l'urbanisme morcelé, dont le type et la destination du foncier se regarde îlot par îlot, sans cohérence d'ensemble.

A cela s'ajoute un relatif enclavement, notamment pour la partie sud de Fonderie, qui bien que jouxtant le centre-ville, est séparé de ce dernier par le boulevard de la Porte du miroir et les grandes demeures bourgeoises qui bordent le boulevard en tournant le dos au quartier.

Enfermé sur ses autres franges par le canal du Rhône au Rhin au sud-est, la ligne de chemin de fer Strasbourg Bâle au sud et la rivière Ill à l'ouest, le quartier vit relativement replié sur lui-même.

La partie nord-ouest quant à elle, bénéficie de la desserte du tramway depuis sa mise en service en 2006. Si ce dernier a permis une restructuration du boulevard Stoessel, il n'a pas permis d'évolution notable sur la situation du bâti. A l'exception d'une opération menée par M2A Habitat rue Huguenin, qui a permis le curetage d'un bâti obsolète, le reste du secteur demeure marqué par un habitat vétuste, à la valeur patrimoniale cependant intéressante (rue Huguenin, rue Gutenberg notamment).

Les équipements nouvellement implantés, et les emplois et activités qu'ils drainent se traduisent certes par une certaine activité la journée, mais n'engendrent majoritairement que des flux pendulaires. Dans leur grande majorité, les étudiants, les employés ne se sont pas fixés sur place.

Le quartier, tout du moins dans sa partie sud, n'est traversé que par une ligne de bus structurante, et dont le terminus est tout proche, et desservi qu'à la marge par le tramway, il en résulte un usage majoritaire de la voiture et son corollaire de problématiques liées au stationnement.

La partie ouest, bien que desservie par le tramway, se voit elle aussi concernée par la surabondance de véhicules en stationnement.

Sur le plan de l'habitat, le quartier Fonderie est concerné par une faible attractivité résidentielle, avec des valeurs au m² très basses. L'offre en logements sociaux, bien qu'inférieure à celle d'autres quartiers de la ville en valeur absolue, est inégalement répartie au sein du quartier et se montre par endroit très prégnante, affirmant l'image populaire du quartier. En parallèle de ce phénomène d'inégale répartition des logements sociaux, l'offre en logements privés demeure peu qualitative, à l'exception de certaines résidences plus récentes (Parc du Château) et des opérations neuves dans le cadre de la ZAC Fonderie, menées toutefois sans ambition particulière en termes d'attractivité. Le reste de l'offre en logement privé se concentre d'une part dans les quartiers anciens du secteur manège et du secteur Huguenin Gutenberg, et d'autre part, le long de la rue de Zillisheim dans des résidences des années 70 dont l'état est vieillissant. Les logements anciens, sont bien souvent dans un état de vétusté plus ou moins avancé, et pour environ 20% d'entre eux, dans un état relevant de l'insalubrité ou de l'indécence. Avec un taux de pauvreté supérieure à une moyenne mulhousienne déjà élevée, le quartier s'inscrit dans une dynamique de dépréciation qui n'a jusqu'à présent pas su être enrayée.

Les interventions réalisées jusqu'à présent sur le quartier ont permis l'implantation de grands équipements publics, qui en ont indéniablement changé la physionomie. Cela n'a toutefois pas suffi en rendre le quartier désirable sur le plan résidentiel. C'est pourquoi une intervention massive et rapide, ciblée sur l'habitat ancien devient nécessaire pour accompagner le renouvellement du quartier et amorcer un changement d'image. La mise en place d'une OPAH, accompagnée d'un volet renouvellement urbain, va être l'outil à même de mettre en œuvre ce changement.

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La ville de Mulhouse et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dénommé OPAH RU Fonderie.

La ville de Mulhouse désigne son opérateur CITIVIA SPL pour la réalisation du suivi animation de l'opération.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit au sein du quartier Fonderie sur le périmètre suivant (Cf plan en annexe n°1) :

- Secteur d'entrée de ville (Nord et Nord-Ouest)
- Secteur Manège / Centre Historique

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé
- Contrôle de la décence des logements
- Accompagnement de la montée en charge d'un parc locatif de qualité
- Amélioration de la performance énergétique du parc
- Traitement de la vacance
- Mise en valeur de la qualité architecturale et patrimoniale du quartier
- Articulation avec l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux

A l'issue de l'étude Pré-opérationnelle, les orientations suivantes ont été retenues :

- Rendre le quartier attrayant
- Eradiquer l'habitat indigne
- Proposer un habitat performant
- Diversifier le peuplement
- Réduire de manière forte la vacance
- Observer et accompagner les « grandes » copropriétés

Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération.

Article 3 – Volets d'action

3.1. Volet urbain – Rendre le quartier attrayant

Afin de concrétiser la première orientation définie ci-dessus « rendre le quartier plus attrayant », M2A et la Ville de Mulhouse ambitionnent, dans le cadre du NPNRU, d'étoffer et de développer leur cœur d'agglomération en mobilisant 2 leviers :

- La première relève de l'action publique et visera à transformer et qualifier l'espace public ;
- Le second vise à favoriser la montée en puissance de la qualité du paysage urbain par l'accompagnement financier des actions de réhabilitation du patrimoine bâti : AMVP F.

Le cœur d'agglomération de Mulhouse sera en effet constitué par la mise en réseau des 3 composantes suivantes :

- Le Centre-Ville commerçant dont la dynamique a été relancée grâce à l'intervention forte dans le cadre du projet Mulhouse Grand Centre ;
- Le quartier d'affaires de la Gare, espace d'activités tertiaire premium du Sud Alsace, connecté aux liaisons ferroviaires à grande vitesse mais aussi à l'EuroAirport ;
- Et enfin le quartier de la Fonderie, aujourd'hui patchwork d'équipements structurants d'agglomération (Université, Diaconat ...) et de tissu d'habitat peu qualitatif, demain véritable extension du centre-ville aux fonctions étoffées en termes d'activités (KMO, maison de l'Industrie ...) et à l'attractivité résidentielle renouvelée.

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Fonderie se décline en 4 axes :

- Requalification de l'habitat ancien pour renforcer l'attractivité résidentielle et renouveler le peuplement du quartier (objet de la présente OPAH) ;
- Amélioration du maillage interne et des liens vers le centre-ville, le tram et la gare pour intégrer le quartier dans un fonctionnement de « cœur d'agglomération » continu et mettre fin au cloisonnement historique du site industriel de la Société Alsacienne de Construction Mécanique (SACM) ;
- Achèvement de la ZAC Fonderie en favorisant l'implantation de véritables fonctions d'animation urbaine avec des équipements d'intérêt général comme la «Maison de l'Industrie » et le CFA 4.0 afférent ou d'autres équipements de formation, des commerces, espaces de coworking ... pour faire monter en puissance l'intensité d'animation urbaine ;
- La conduite du projet Diagonales sur le secteur ; projet qui consistera notamment à créer un parcours piéton le long des berges, connecter le quartier de la Fonderie aux bords du canal de décharge de l'Ill, rouvrir le chenal historique de l'Ill ... permettant ainsi de conjuguer en un même lieu intensité urbaine et aménités naturelles.

La conduite de l'ensemble de ce projet et des éléments de programme correspondant se fera en combinant travaux en régie et concession au bénéfice de CITIVIA SPL. Le programme d'intervention, élément essentiel pour le succès de l'OPAH, se complète par la mise en place d'un dispositif d'incitation puissant pour améliorer le paysage urbain et le rendre attrayant : il s'agit en l'occurrence de la mise en place d'Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine spécifique à la Fonderie (AMVP F).

3.1.1 Descriptif du dispositif : aide à la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels

Le quartier Fonderie se caractérise par une physionomie très morcelée qui s'explique par son histoire et des mutations perpétuelles qu'il a connues. Né sous l'impulsion d'usines et d'ateliers au XIXe siècle, le quartier a vu, sous les mutations industrielles de la fin du XXe siècle, la fermeture de ses usines et le vieillissement de son patrimoine bâti. Le secteur industriel a progressivement été grignoté par des opérations d'habitat social marquées architecturalement du sceau de leur époque mais sans structuration globale. Le résultat est un tissu d'habitat ancien déstructuré par le vide laissé par l'ancienne usine.

Les limites de quartier sont contraintes par les routes, le chemin de fer et les canaux, mais la proximité de la gare, la plaine de l'Il avec ses équipements et la présence des canaux et du centre-ville commerçant constituent des atouts majeurs. De plus, son périmètre concentre de nombreuses fonctions (fonctions résidentielles, médicales, universitaires, commerciales, etc.) qui permettent de projeter le quartier comme véritable extension du centre-ville.

Mais ces atouts se couplent de faiblesses notamment en termes de qualité d'entretien du bâti. On peut en effet faire le constat d'une dégradation du bâti, une paupérisation non négligeable dans le bâti ancien du quartier et plus particulièrement dans le triangle Quai d'Isly, Porte du Miroir et Rue du Manège. Sur les 343 immeubles ayant fait l'objet d'un contrôle visuel, 243 d'entre eux présentaient des couvertures et/ou des façades nécessitant une intervention.

La Ville a donc la volonté de mettre en place une aide pour les espaces extérieurs tant bâti que les espaces résidentiels.

Cette Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine et des espaces résidentiels dédiée au quartier de la Fonderie (AMVPER/F) est défini dans un cahier des charges spécifique est annexé à la convention d'OPAH afin d'intégrer les éléments suivants :

- Mise en valeur du patrimoine architectural des immeubles : travaux de façade et toiture,
- Travaux de façade et de toiture sur des immeubles remarquables ou porteurs d'enjeux paysagers,
- Aménagement des parties communes et espaces résidentiels : jardins, espaces de stationnement couverts ou non (hors boxes fermés et hors cœur d'ilots), terrasses extérieures, cour, halls d'entrée, escaliers, locaux communs...
- Réalisation de fresques, murs peints ou décors artistiques,
- Rénovation des façades, vitrines et enseignes commerciales.

Le cahier des charges définit également les conditions d'attribution, les barèmes de subvention et la nomenclature des travaux aidés par la Ville.

L'opérateur CITIVIA SPL réalisera la promotion, le démarchage des propriétaires, le montage des dossiers de demande de subvention concernant ses dossiers AMVP F. Une coordination entre les services techniques de la Collectivité et l'équipe d'animation d'OPAH RU sera mise en place sous le pilotage de l'équipe de Renouvellement Urbain. L'équipe de terrain de CITIVIA SPL accompagnera les propriétaires souhaitant effectuer des travaux sur les extérieurs, dans le montage de leur dossier d'autorisation de travaux et de demande de subvention.

Mobilisée de manière spécifique pour répondre à l'enjeu d'attrait du quartier, l'AMVP F constituera également une aide complémentaire à destination des propriétaires occupants et bailleurs (personnes physiques ou morales) dans le cadre des dossiers de réhabilitation des logements (aides ANAH).

De la même manière, les actions de Restauration Immobilière, qui visent prioritairement à éradiquer l'habitat indigne, pourront concourir à l'amélioration de qualité du paysage urbain et à son attractivité résidentielle.

L'aide financière de la ville de Mulhouse sera de 30% sur le montant des travaux TTC (avec un maximum de 20 000 € de subvention par an et par adresse) suivant le cahier des charges annexé. L'aide pourra passer à 40% si la valeur patrimoniale et/ou paysagère est avérée (elle sera le cas échéant préalablement établie par les services de la ville ou une étude urbaine).

3.1.2 Objectifs quantitatifs

L'objectif est la mise en valeur de 520 logements soit 130 immeubles durant l'OPAH RU.

3.2. Volet foncier

L'étude pré opérationnelle a mis en exergue la nécessité de compléter l'action incitative de l'OPAH RU par une action coercitive d'Opération de Restauration Immobilière dite ORI, visant à :

- définir les logements, immeubles, voire les îlots nécessitant une intervention coercitive,
- définir sur chaque immeuble repéré les mesures de prescriptions particulières à l'immeuble,
- rendre obligatoires sur ces immeubles les travaux ainsi définis par ces fiches de prescriptions,
- faire réaliser dans ces immeubles les travaux d'habitabilité dans une logique globale de réhabilitation complète, durable et re-qualifiante,
- acquérir les immeubles pour lesquels les propriétaires ne peuvent pas ou ne souhaitent pas réaliser des travaux, pour assurer un recyclage durable à des investisseurs ou à des propriétaires occupants avec un cahier des charges et un calendrier de réalisations des travaux prescrits à respecter.

Cette action coercitive sera prioritairement mise en place sur les immeubles repérés appartenant à des propriétaires quel que soit le statut d'occupation.

La promotion de l'accession à la propriété à travers des dispositifs de type VIR sera recherchée.

3.2.1 Descriptif du dispositif

La procédure d'urbanisme se déroule en deux temps principaux et est réalisée par l'opérateur CITIVIA SPL pour le compte de la collectivité :

- La phase administrative, par la mise en place de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique), sur les immeubles identifiés présentant des désordres techniques (voir fiche à l'immeuble) ;
- La phase opérationnelle, par l'animation de la DUP, auprès des propriétaires concernés pour les inciter à faire les travaux tout en bénéficiant de l'accompagnement et des aides financières en OPAH RU.

En cas de non volonté de réalisation des travaux par les propriétaires, la procédure de cessibilité de leur immeuble sera enclenchée par l'opérateur CITIVIA SPL.

Dans ce cas de figure, une fois l'immeuble acquis, CITIVIA SPL procédera à son recyclage par sa vente à un tiers (investisseur ou propriétaire occupant) auquel un permis de construire sera

imposé.

CITIVIA SPL :

- engagera auprès des propriétaires les démarches nécessaires pour la réalisation des travaux d'habitabilité prescrits,
- effectuera les démarches nécessaires par l'acquisition des immeubles en cas de non réalisation des travaux par les propriétaires (portage),
- recherchera des tiers (investisseurs ou propriétaires occupants) pour acquérir les biens acquis (amiable ou non) et réaliser les travaux,
- Accompagnera les propriétaires et les investisseurs dans le montage des dossiers de demande de subvention concernant le projet de réhabilitation.

La procédure de recyclage par les propriétaires sera recherchée en priorité. En cas de non volonté de réalisation des travaux par les propriétaires, la procédure de recyclage au profit de la collectivité par CITIVIA SPL sera enclenchée.

La promotion de l'accession à la propriété à travers des dispositifs de type VIR sera recherchée par acquisition amiable ou lors des Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA).

3.2.2 Objectifs

L'objectif tel que défini dans l'étude pré opérationnelle est la mise en place d'une première phase d'opération de restauration immobilière sur au minimum 10% des immeubles du secteur prioritaire (Secteur Manège).

Ainsi, 34 immeubles présentant des dégradations ont été pré-repérés (liste annexée à la présente convention) dont 24 immeubles feront l'objet d'une première phase de mise sous DUP de travaux (cf Calendrier prévisionnel de mise en place de l'ORI en annexe).

Une deuxième phase sera programmée au cours de l'animation en fonction des situations rencontrées.

La promotion de l'accession à la propriété à travers la VIR sera recherchée sur un maximum de 5 immeubles pendant la durée du projet.

3.3. Diversifier le peuplement

Entre 2008 et 2013, le nombre de logement a augmenté de 14% à Fonderie passant de 2 851 à 3 244 logements. A Fonderie la location représente plus des $\frac{3}{4}$ des résidences principales. Les propriétaires occupants, eux, ne représentent que 19% des habitants du quartier Fonderie.

Le quartier Fonderie comprend un grand nombre de logements de petites surfaces, 17% de logements d'une seule pièce, contre 7% sur l'ensemble de la commune. Et inversement, le quartier possède peu de logements de plus de 5 pièces, 19% dans Mulhouse et 11% dans Fonderie. Cette typologie de logement conditionnera le type de conventionnement qui sera privilégié par les propriétaires bailleurs.

La stratégie globale de peuplement dans le quartier Fonderie tendra à être accompagnée par une politique volontariste dont les actions influenceront aussi bien l'offre (son volume et sa qualité)

que l'accompagnement des propriétaires pour la recherche des futurs locataires.

3.3.1 Descriptif du dispositif

L'un des enjeux relevé lors de l'étude pré opérationnelle est le suivi précis des cessions réalisées dans le quartier Fonderie par :

- L'observation, le suivi des transactions et de leurs prix de cession
- L'analyse de leurs évolutions par rapport aux autres quartiers

Le droit de préemption urbain sur le quartier sera délégué à CITIVIA SPL. Des acquisitions pourront être réalisées suivant les opportunités (immeubles sous DUP ou hors DUP).

CITIVIA SPL rencontrera systématiquement les acquéreurs (accompagnés des vendeurs le cas échéant) et réalisera une visite des logements ou immeubles en cours de vente (de 15 à 30 cessions par an) :

- Conseils sur les travaux à réaliser
- Sensibilisation sur les obligations du propriétaire
- Informations sur les aides possibles et les conditions pour les mobiliser
- Informations et signalement le cas échéant au Comité de Traitement de l'Habitat Indigne (CTHI)

L'accompagnement des propriétaires bailleurs dans la mise en location de leur logement sera recherché. A ce titre, un partenariat avec Action Logement permettra la proposition à l'organisme de logements en cours de réhabilitation par les propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH. Ses logements pourront ainsi être destinés à un public salarié. De plus, la sécurisation des propriétaires bailleurs par la proposition de la garantie VISALE sera proposée.

Le conventionnement intermédiaire sera recherché sur les surfaces inférieures à 65 m². Le conventionnement social sera recherché sur les surfaces supérieures à 65 m².

3.3.2 Objectifs

Le suivi des cessions nécessitera au démarrage de l'OPAH RU la mise en place d'un outil de reporting adapté au suivi des DIA intégrant les données issues des visites systématiques (état des logements, typologie, décence,...).

La mobilisation des habitants et des professionnels de l'immobilier sera recherchée par la mise en place d'un programme de communication spécifique :

- Information des acquéreurs et des professionnels sur le projet urbain
- Information sur les dispositifs incitatifs pour l'amélioration du parc privé

L'opérateur CITIVIA SPL du suivi animation favorisera la mise en relation des propriétaires bailleurs avec Action Logement permettant la proposition de logements réhabilités à un public salarié. La promotion du dispositif VISALE sera également proposée par l'opérateur CITIVIA SPL.

3.4. Eradiquer l'habitat indigne

Le traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé constitue l'une des priorités de la ville de Mulhouse.

L'étude pré opérationnelle a permis de pointer :

- 400 logements privés potentiellement indigne
- Un parc privé ancien composé d'1/3 d'immeuble datant d'avant 1945

- 213 immeubles présentent des façades et des couvertures nécessitant une intervention
- 35 immeubles très dégradés dont 24 sur le secteur Manège
- Signalement service Ville : 8 signalements des services hygiènes et 27 signalements du service prévention
- 38% des demandes FSL sont liées à des problématiques énergétiques

Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne sont donc impératives pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents.

La ville de Mulhouse souhaite mettre en place :

- un Comité de Traitement de l'Habitat Indigne
- un contrôle de la décence des logements actuellement loués
- la demande d'autorisation de mise en location

3.4.1. Descriptif du dispositif

L'enjeu de la lutte contre l'Habitat Indigne pour la ville de Mulhouse est de permettre que 2/3 des immeubles soient en état correct et 30% des logements dégradés améliorés à terme avant la fin de l'OPAH RU.

- Comité de traitement de l'habitat indigne

Une instance locale appelée **Comité de Traitement de l'Habitat Indigne**, piloté par la Ville de Mulhouse (service habitat) aura pour objet de mobiliser les acteurs afin d'améliorer le repérage, de centraliser l'information et de la rendre accessible à tous les intervenants, d'analyser les situations, de décider d'une stratégie et de l'appliquer, de suivre et conclure les procédures. Cette instance permettra un suivi plus spécifique au contexte local et sera composée des services ville concernant l'hygiène, la prévention, le social et le juridique. De plus, la CAF et l'opérateur CITIVIA SPL seront également associés. Un copilotage Ville-CITIVIA SPL sera mis en place pour la partie NPNRU du quartier Fonderie.

- Eta des lieux des logements disposant d'une aide CAF

Les partenaires retiennent la mise en place d'un dispositif de repérage innovant permettant une action concertée avec la CAF dans le cadre de la décence.

En effet, en application de l'article 85 de la loi Alur du 24 mars 2014, les Caisses d'Allocations Familiales disposent d'un nouveau levier d'action à l'égard des bailleurs indélicats pour la mise en conservation de l'allocation logement pendant la durée des travaux de remise aux normes des logements indécents. La mise en œuvre de cette disposition réglementaire s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic.

La CAF communiquera la liste des allocataires du périmètre de l'OPAH. CITIVIA SPL visitera et établira un rapport de décence. Le cas échéant (indécence du logement), la CAF consignera l'aide au logement.

En cas de suspicion de péril ou d'insalubrité, l'information sera transmise à la Ville pour vérification.

- Demande d'autorisation de mise en location

M2A et la ville de Mulhouse souhaite contrôler l'état des logements avec des outils adaptés.

L'autorisation de mise en location vise à offrir la possibilité à la collectivité d'interdire la location et d'imposer des travaux aux bailleurs lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Ce dispositif a été mis en place par délibération de m2A le 25 février 2019.

Permis par la loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11), cette procédure permettra dans le secteur prioritaire du quartier Fonderie l'obtention au préalable par le propriétaire bailleur

d'une autorisation préalable consécutive à la signature d'un contrat de location.

Le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 (CCH : R.634-1 à R.635-4) définit les modalités réglementaires d'application de ce régime.

Les visites des logements concernés seront réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU par CITIVIA SPL.

Les constats de non décence seront transmis à la CAF pour consignation.

Les situations de péril ou d'insalubrité seront transmises à la Ville. L'ensemble de la procédure s'établit sur une durée d'un mois (cf. annexe).

3.4.2 Objectifs

Pour les propriétaires occupants « LHI », l'objectif est la rénovation de 9 logements LHI dont :

- 3 pour les propriétaires occupants modestes
- 6 pour les propriétaires occupants très modestes

Concernant les propriétaires bailleurs « LHI », l'objectif est la rénovation de 70 logements LHI dont :

- 47 en conventionnement intermédiaire
- 23 en conventionnement social

Concernant les propriétaires bailleurs « Contrôle de décence », l'objectif est la rénovation de 15 logements avec conventionnement intermédiaire.

3.5. Volet copropriété en difficulté

L'analyse du fichier de repérage ANAH des copropriétés fragiles a permis d'identifier 71 copropriétés classées D sur les sections cadastrales qui composent le périmètre d'étude de l'OPAH RU (sur 189).

- 83% des copropriétés classées D sont composés de 2 à 11 logements.
- 36% des copropriétés classées D ont un taux d'occupation de PO supérieur à 61%.

Le secteur Manège et le secteur Nord sont les secteurs où la présence des copropriétés classées D est la plus importante comparativement au nombre de copropriétés qu'ils possèdent :

- 36 copropriétés recensées sur le secteur Manège,
- 32 copropriétés recensées sur le secteur Nord.

Une analyse multi-service a été réalisée sur les copropriétés composant le périmètre d'étude. Les signalements des différents services de la Collectivité (signalement hygiène, service des eaux, service habitat et service prévention) ont permis de pointer 16 copropriétés.

La prise de contact par courrier et un porte à porte dirigé vers ses 16 copropriétés n'ont pas permis de relever des problématiques précises. Un grand nombre de copropriétaire n'a pas souhaité participer à cette enquête.

Les copropriétés rue de Zillisheim et Rue Jacques Preiss auront un suivi spécifique afin de leur permettre tout au long de l'opération de faire évoluer leur volonté de lancer des travaux énergétiques sur leur immeuble. A ce titre, l'animation déploiera le dispositif d'aides ANAH collectif ou individuel avec des simulations de plan de financement pour des projets énergétiques leur permettant un gain énergétique certain.

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH RU, toute copropriété repérée comme présentant des

critères de fragilité sera présenté en CLAH afin d'étudier son intégration ultérieure. A ce titre, la réalisation obligatoire de la fiche multicritère ANAH sera réalisée par l'opérateur CITIVIA SPL avec une stratégie de redressement comportant :

- L'identification et la mobilisation des partenaires concernés
- L'accompagnement social individuel,
- L'assistance juridique, administrative et technique,
- Le redressement de la gestion financière,
- La mise en place d'un portage (mobilisation de bailleurs),
- L'information et la formation des copropriétaires et du conseil syndical.

3.6. Proposer un habitat performant

La majorité du parc d'habitat ancien privé a été construit avant la première réglementation thermique (1975).

De par la localisation des logements, les modes de chauffage sont principalement le gaz et l'électricité. L'électricité est le principal mode de chauffage des logements de petite taille. Les logements d'une pièce sont prépondérants à Fonderie (17% contre 7% pour Mulhouse) et les logements de deux pièces également (25% contre 19% pour Mulhouse). Les factures énergétiques de logements mal isolés peuvent devenir très importantes pour les occupants en place.

Du fait de la faible qualité du parc, la précarité énergétique des ménages les plus modestes est significative dans le quartier. Les énergéticiens estiment que près de 25% des ménages mulhousiens bénéficiaires des tarifs sociaux résident dans les quartiers anciens.

L'analyse des données du FSL (Fond de Solidarité au Logement) transmises par la Direction de la Solidarité du Département du Haut Rhin montre qu'entre 2014 et 2017, près de 142 demandes d'aides ont été formulées dans le secteur Fonderie. La demande d'aides pour des impayés d'énergie représente plus du tiers des demandes d'aides.

Le volet « énergie et précarité énergétique » vaut protocole territorial permettant d'engager des crédits du programme Habiter Mieux sur le territoire de l'opération programmée, en complément d'autres aides publiques ou privées.

Ce protocole constitue une déclinaison locale du contrat local d'engagement contre la précarité énergétique [...].

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010 et l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aides à la rénovation thermique des logements privés.

3.6.1 Descriptif du dispositif

Il s'agira de mettre en œuvre un volet de lutte contre la précarité énergétique à l'échelle du périmètre de l'OPAH avec la mobilisation du programme « Habiter Mieux », en complément d'autres aides publiques ou privées.

A ce titre, l'équipe d'animation s'assurera en lien avec les partenaires :

- Un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux d'économie d'énergie en mobilisant les aides « Habiter Mieux » ;

- Un accompagnement technique et financier pour les propriétaires bailleurs, pour lesquels la mobilisation d'une aide énergétique peut valoriser l'investissement locatif, permettre d'avoir des travaux de qualités et de réduire la facture énergétique des occupants locataires.

La mise en place d'un dispositif d'aide de 25% par la ville de Mulhouse, permettra aux propriétaires occupants hors plafonds ANAH un « coup de pouce » dans leurs futurs projets de travaux (aide de 25% sur un montant de travaux plafonné à 10 000 € TTC). Le projet de travaux devra permettre l'atteinte d'un gain énergétique d'au minimum 25%.

3.6.2 Objectifs

Pour les propriétaires occupants « Habiter mieux sérénité », l'objectif est la rénovation de 18 logements dont :

- 6 pour les propriétaires occupants modestes
- 12 pour les propriétaires occupants très modestes

Pour les propriétaires occupants hors plafond ANAH (PO25%), l'objectif est la rénovation de 25 logements.

Concernant les propriétaires bailleurs « Habiter Mieux », l'objectif est la rénovation de 34 logements dont :

- 23 en conventionnement intermédiaire
- 11 en conventionnement social

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'ANAH inscrit systématiquement dans ces OPAH une réponse spécifique aux situations de handicap ou du vieillissement à travers ce volet portant sur la perte d'autonomie.

Le repérage des situations individuelles et le montage des dossiers d'adaptation sur le périmètre de l'OPAH RU seront assurés par l'opérateur CITIVIA SPL.

L'objectif est de permettre aux propriétaires occupants de rester à domicile et de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

L'opérateur travaillera avec l'ensemble des acteurs sociaux locaux pour réaliser un accompagnement social de qualité et trouver des solutions adaptées au souhait de résidence du propriétaire occupant.

L'opérateur CITIVIA SPL constituera un dossier technique permettant d'évaluer :

- Le niveau d'handicap de l'occupant
- L'accompagnement nécessaire à la définition de programme de travaux adapté au handicap ou à la dépendance
- La faisabilité du développement de l'accessibilité de tous les logements
- Les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité
- Les capacités financières de réalisation des travaux

L'équipe opérationnelle s'appuiera sur le Centre d'Information et de Conseil en Aides Techniques (CICAT) pour la mobilisation des ergothérapeutes. Une convention spécifique sera réalisée entre l'opérateur CITIVIA SPL et le CICAT afin que les demandes d'intervention puissent se faire

rapidement.

Les financements complémentaires de la MDPH, des caisses de retraite et de la MSA seront systématiquement recherchés.

3.7.2 Objectifs

Pour les propriétaires occupants « Autonomie », l'objectif est la rénovation de 5 logements dont :

- 2 pour les propriétaires occupants modestes
- 3 pour les propriétaires occupants très modestes

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'Opérateur CITIVIA SPL assurera un accompagnement social du public en difficulté, qu'il soit propriétaire ou locataire. A ce titre, il assurera une mission de veille et d'aiguillage permettant aux ménages d'être orientés vers les structures ad hoc (centres d'action sociale de la Ville, travailleurs sociaux de secteur, etc.).

Les signalements recueillis lors des visites devront être systématiquement transmis au chef de projet de la Ville de Mulhouse en charge du suivi de l'OPAH RU. Suivant les situations, les services hygiènes, préventions, actions sociales seront mobilisés.

La réduction du restant à charge et l'avance des subventions sera à rechercher systématiquement pour les propriétaires occupants modestes ou très modestes qui auront des difficultés pour financer la réalisation de leurs projets de travaux.

Un accompagnement spécifique pour les propriétaires bailleurs existants sera également recherché compte tenu du fait que l'avance de trésorerie pour la réalisation des travaux constitue un point bloquant pour la réalisation des projets de réhabilitation des immeubles d'habitation.

3.8.2 Objectifs

L'avance de trésorerie pour les propriétaires occupants modestes et très modestes sera mise en place via le partenariat avec PROCIVIS ALSACE (voir paragraphe Procivis). L'opérateur CITIVIA SPL assurera la mise en place du dispositif de préfinancement des aides pour cette cible.

Un partenariat spécifique avec PROCIVIS ALSACE (voir paragraphe Procivis) sera également mis en place afin de permettre aux propriétaires bailleurs existants la mobilisation de l'avance des subventions. L'opérateur CITIVIA SPL assurera la mise en place du dispositif de préfinancement des aides pour cette cible.

3.9. Réduire de manière forte la vacance

Près de 400 logements seraient vacants sur les 4 secteurs d'habitat ancien (soit 21% des logements privés). Le secteur Manège en concentrerait 250.

34 immeubles très dégradés ont fait l'objet d'une visite plus approfondie :

- 9 immeubles présentent une vacance totale,
- 14 immeubles présentent une vacance partielle.

Le quartier Fonderie est donc marqué par une vacance importante en comparaison aux autres quartiers péricentraux de Mulhouse. Le phénomène de vacance est important dans les secteurs Nord et Manège. Le secteur Manège comporte également une vacance de plus longue durée.

3.9.1 Descriptif du dispositif

La ville de Mulhouse souhaite diminuer de 50% le taux de vacance des logements dans le parc privé par :

- La mise en place d'une animation renforcée des propriétaires en fonction des freins repérés :
 - o Aide à la définition des travaux à réaliser
 - o Définition des aides financières mobilisables
 - o Sécurisation des rapports locatifs,
 - o Accompagnement au financement des projets par la sensibilisation du secteur bancaire
 - o Préfinancement des subventions pour les bailleurs existants
 - o Accompagnement dans la vente des biens
- La visite systématique des logements dont les propriétaires sollicitent une exonération de la THLV
- La possibilité de revaloriser la THLV pendant la durée du projet

L'objectif affiché est d'inciter les propriétaires par des moyens incitatifs et coercitifs à remettre sur le marché leurs logements.

Un programme d'aide spécifique (2000€ par logement) sera mis en place afin d'accompagner la sortie de vacance de 110 logements.

La mise en place d'une opération de restauration immobilière permettra la mise sous déclaration d'utilité publique des immeubles les plus dégradés. Ces derniers présentent des taux de vacance très importants.

La mobilisation de partenaires comme Procivis, l'ADIL et le secteur bancaire sera recherché.

3.9.2 Objectifs

L'objectif est la remise sur le marché de 150 logements initialement vacants dont :

- 40 avec conventionnement travaux
- et 110 hors conventionnement travaux

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 806 logements minimum, répartis comme suit :

- 57 logements occupés par leur propriétaire
- 229 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - o 119 logements avec conventionnement ANAH avec travaux
 - o 110 logements hors conventionnement ANAH avec travaux
- 520 logements dans le cadre du programme d'aide pour la mise en valeur du patrimoine
- 110 logements sortie de vacance (hors travaux)

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 151 logements subventionnés par l'ANAH, répartis comme suit :

- 32 logements occupés par leur propriétaire
- 119 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités						
• dont logements indignes PO						
• dont logements indignes PB	3	5	6	5	3	22
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires						
• dont logements très dégradés PO	1	3	2	2	1	9
• dont logements très dégradés PB	7	10	11	11	9	48
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires						
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	8	10	12	11	8	49
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	3	7	6	4	3	23
• dont aide pour l'autonomie de la personne	0	2	2	1	0	5
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)						
Total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux	4	8	6	5	4	27
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
• Dont loyer intermédiaire	13	19	20	19	14	85
• Dont loyer conventionné social	5	6	9	8	6	34
• Dont loyer conventionné très social						

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

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 délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 417 050 € (part aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	201 700 €	324 650 €	337 200 €	317 200 €	236 700 €	1 417 450 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €
dont aides à l'ingénierie part variable	12 660 €	19 740 €	20 040 €	18 320 €	14 340 €	85 100 €

5.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

5.2.1. Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux. Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du FART modifié par le décret du 29 décembre 2015 et les décrets successifs.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 167 600 € dont

- pour la première phase d'application de ce programme (2019-2021), de 102 900 €

maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2019)	Année 2 (2020)	Année 3 (2021)	Total 1^{ère} phase (2019-2021)
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aide Habiter Mieux (HM)	23 100 €	38 000 €	41 800 €	102 900 €

5.3. Financements de la ville de Mulhouse maître d'ouvrage

5.3.1. Règles d'application

- Aide pour la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels (travaux extérieurs et/ou concernant les parties communes)

Le principe mis en œuvre est celui d'une aide financière directe s'appliquant au propriétaire effectuant des travaux réalisés dans un objectif de mise en valeur architecturale et patrimoniale du paysage urbain du périmètre OPAH RU au sein du quartier Fonderie.

Les travaux doivent être respectueux des savoirs faire traditionnels et des techniques de restauration des immeubles du XIX^{ième} et XX^{ième} siècle.

Les différentes cibles et les conditions pour la mobilisation des aides sont définies dans le cahier des charges de l'Aide à la Mise en Valeur du patrimoine annexé à la présente convention. L'aide financière sera de 30% sur le montant des travaux TTC (avec un maximum de 20 000 € de subvention par an et par adresse). L'aide pourra être majorée de 10% si la valeur patrimoniale et/ou paysagère est avérée (elle sera le cas échéant préalablement établie par les services ville ou une étude urbaine).

- Participation de la ville aux aides complémentaires ANAH

Il s'agit d'aides directes versées aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements conformes aux règles ANAH.

Les aides sont calculées sur la base des aides de l'ANAH et en complément des aides ANAH selon le barème suivant :

- Une aide de 10% pour les propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes pour les travaux d'économie d'énergie
- Une aide de 15% pour les propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne
- Une aide de 5% pour les propriétaires bailleurs (PB) pour les travaux d'économie d'énergie
- Une aide de 15% pour les propriétaires bailleurs (PB) pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne
- Une aide de 10% pour les propriétaires bailleurs (PB) pour les travaux de sortie d'indécence (sur présentation d'un rapport d'indécence CAF ou RSD)

- Participation additionnelle de la Ville non cumulable avec les aides ANAH

Il s'agit d'aides directes versées aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements.

Les différentes cibles, ainsi que les taux de subventions et les conditions pour la mobilisation des aides sont les suivantes :

- Une aide de 25% dans la limite de 10 000 € HT de travaux, pour tous les propriétaires occupants (PO) sans conditions de ressources. L'ensemble des conditions d'éligibilité des dossiers PO25% est identique à celles de l'ANAH hors conditions liées à la valorisation des certificats d'économie d'énergie,
- Une prime de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs de 2 000 € (non cumulable avec d'autres aides).

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 1 984 000 € (part aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide aux travaux	196 450 €	404 700 €	432 600 €	408 300 €	541 950	1 984 000 €
Dont aide à l'ingénierie	73 000 €	73 000 €	73 000 €	73 000 €	73 000 €	365 000 €

5.4. Financements de la communauté d'agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération »

5.4.1 Règles d'application

Mulhouse Alsace Agglomération s'engage à financer les aides aux travaux complémentaires de 500 € à 1 500 € par logement, ciblées sur les types d'interventions suivantes :

- Propriétaire occupant très modestes dont les travaux permettent un gain énergétique d'au minimum 25% (1000 € par logement)
- Propriétaire occupant modestes dont les travaux permettent un gain énergétique d'au minimum 25% (800€ par logement)
- Propriétaire occupant réalisant des travaux dans un logement indigne ou très dégradé (1500€ par logement)
- Propriétaire bailleur réalisant des travaux dans un logement très dégradé ou indécemment (grille de dégradation ou grille d'insalubrité ou rapport d'indécence) (1500 € par logement)

Mulhouse Alsace Agglomération en tant que délégataire des aides à la Pierre décide que :

- les propriétaires occupants très modestes ayant des difficultés économiques pour réaliser leurs projets de travaux pourront bénéficier d'une majoration de 10% de la subvention ANAH sur avis du délégataire après présentation d'un dossier socio-économique par l'opérateur.
- Les propriétaires bailleurs réalisant des travaux de lutte contre l'habitat indigne (grille de

dégradation très importante et/ou grille d'insalubrité) pourront bénéficier d'une majoration de subvention de +5% de la subvention ANAH sur avis du délégataire après présentation d'un dossier socio-économique par l'opérateur.

5.4.2. Montants prévisionnels m2A

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Mulhouse Alsace Agglomération à l'opération est de 174 800 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	25 550 €	39 850 €	42 050 €	39 050 €	28 300 €

5.5. Financements du Département du Haut-Rhin

5.5.1 Règles d'application

En complément de la prime Habiter Mieux de l'ANAH, le Département du Haut-Rhin apportera une aide forfaitaire de :

- 1000 € par logement aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain énergétique d'au moins égal à 25%
- 1500 € par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain d'au moins égal à 35% et l'atteinte au minimum de l'étiquette énergétique D après travaux

5.5.2. Montants du Département du Haut-Rhin

Le plafond des aides du Département pour l'opération est de 160 000 € pour les 5 années de l'OPAH RU, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Plafond des aides du CD68	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	32 000 €	160 000 €

Article 6 – Engagements complémentaires

6.1 Action Logement Services

L'ANAH et l'UESL (aujourd'hui devenue LE GROUPE ACTION LOGEMENT) ont signé le 15 février 2015 une convention prévoyant la participation d'Action Logement Services au financement de l'amélioration du parc privé, mission principale de l'ANAH qui s'inscrit dans l'ambition globale de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de soutenir les propriétaires occupants dans l'adaptation de leurs logements mais également de développer une offre locative à loyers maîtrisés.

La convention du 15 février 2015 a été complétée par avenant le 22 juillet 2016. Cet avenant vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif alliant la rénovation du logement et la sécurisation des locataires avec pour objectifs de faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action Logement à l'ANAH en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action Logement Services, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

La convention prévoit de privilégier le partenariat dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU/ANAH qui constatent un axe d'actions privilégié pour produire une offre de logements adaptée et permettent l'articulation de nos interventions.

L'intégration d'Action Logement dans la convention d'OPAH RU confirme la volonté de promouvoir ce partenariat et de décliner localement les objectifs et le dispositif de réservation qui vise à mettre en relation les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement dans le cadre de l'ANAH avec le représentant d'Action Logement Services.

Action Logement Services mobilise ses produits et services dans le respect des règles qui régissent ses interventions :

- L'aide à la recherche de locataire : Action Logement Services met à disposition une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location ;
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : la garantie Visale, les aides Loca-Pass (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass et Mobili-Jeunes ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une procédure logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE : Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services ;
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Un nouveau dispositif nommé « Louer pour l'emploi » est prévu dans la convention quinquennale portant sur la période 2018/2022 signée entre l'Etat et Action Logement le 16 janvier 2018.

Celui-ci prévoit la mise ne place de nouveaux financements et services au profit des propriétaires bailleurs privés et sera déployé en 2019.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de la convention.

Les modalités de fonctionnement sont les suivantes :

- Action Logement Services réalise sur demande des journées d'information auprès de CITIVIA SPL animateur de l'OPAH RU pour connaître les différents outils disponibles,
- CITIVIA SPL informera le propriétaire bailleur des obligations liées aux aides de l'ANAH et lui fera part des avantages complémentaires proposés par Action Logement (profil de locataire salarié, solvabilité, garanties...)
- CITIVIA SPL informera le propriétaire bailleur qu'Action Logement Services le contactera et transmettra ensuite les coordonnées du propriétaire bailleur au correspondant local d'Action Logement Services
- Si le propriétaire bailleur s'engage avec Action Logement Services, le correspondant local d'Action Logement Services en informera CITIVIA SPL,
- Le propriétaire bailleur signera avec Action Logement Services une convention de réservation entre l'ANAH et le propriétaire bailleur.

6.2 L'ADIL 68

L'ADIL 68 assure une mission d'information des propriétaires et locataires dans le domaine de l'amélioration de l'habitat et de la rénovation énergétique. L'ADIL dispose d'outils de simulations financières pour les projets d'accession, d'amélioration et d'investissement locatif pouvant intégrer l'ensemble des aides mobilisables (nationales et locales).

L'ADIL assure la mission de PRIS ANAH sur le territoire de délégation de M2A. Dans ce cadre, l'ADIL réalise les missions suivantes :

- Délivrer une information précise sur les aides mobilisables auprès de l'ANAH et vérifier l'éligibilité des ménages aux aides de l'ANAH ;
- Délivrer une information précise sur les autres dispositifs mobilisables et leurs conditions d'obtention (CITE, ECO PTZ, aides des collectivités, CEE,...) et lien vers l'ALME (Espace Info Energie) ;
- Proposer aux ménages un conseil global de leur projet de rénovation ;
- Accompagner les ménages sur l'outil plateforme de dématérialisation ANAH,
- Assurer la transition avec l'équipe de suivi animation de l'OPAH RU. A ce titre, l'ADIL 68 transmettra à CITIVIA SPL les fiches contacts des propriétaires éligibles ANAH. CITIVIA SPL rappellera les propriétaires afin de fixer un RDV dans le cadre du montage des dossiers de demande de subvention.

L'ADIL68, dans le cadre de sa mission de conseil sur le thème de la copropriété, ainsi que dans le cadre de son rôle de PRIS, s'attachera également à faire connaître le dispositif d'aide ANAH et également repérer d'éventuelles situations de copropriétés fragiles. L'Agence mettra également ses outils de communication pour faire connaître le dispositif (presse locale et spécialisée, réseaux sociaux, outils de communication interne,...).

6.3 La Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin

- Missions logement

Dans le cadre de ses missions logement habitat en faveur des familles allocataires, la CAF du Haut-Rhin peut être amenée à proposer des aides financières extra légales aux propriétaires occupants modestes et très modestes en situation d'impayés de charges de co propriété dans le cadre d'un accompagnement par un travailleur social.

Chaque demande fera l'objet d'une évaluation par un travailleur social.
Les demandes feront l'objet d'une décision d'attribution par la Commission d'Action Sociale.

Dans le cadre de la rénovation thermique, la CAF 68 peut également attribuer une aide financière extra légale sous forme de prêt ou de subvention en complément des aides des partenaires.

L'allocataire (locataire ou propriétaire occupant) peut également solliciter la CAF pour l'obtention d'un prêt à l'amélioration de l'habitat (pour les conditions d'octroi : voir le caf.fr)

- Contrôle décence

L'article 85 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) modifie les articles L.542-2 et L.831-3 du code de la sécurité sociale 'CSS) pour y introduire un dispositif de conservation des allocations de logement familiales (ALF) et des allocations de logements sociaux (ALS) afin d'inciter les bailleurs de logements non décents à effectuer les travaux nécessaires à leur mise en conformité.

Un logement est considéré comme non décent s'il ne répond pas à au moins un des critères énoncés par le décret n°2002-120 du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

La CAF communiquera :

- en début d'opération le listing des adresses des logements dont le locataire bénéficie d'une aide au logement (hors APL) sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH RU Fonderie (listing période N)
- 1 fois par trimestre le listing des adresses des logements dont le locataire bénéficie d'une aide au logement (hors APL) et qui est entré dans les lieux à partir de la date du dernier envoi du listing (listing période N+3 mois)

Dans le cadre de la mise en œuvre de la demande d'autorisation préalable de mise en location pilotée par la Ville de Mulhouse, CITIVIA SPL transmettra à la CAF les constats de non décence qu'il aura réalisés afin que soit procédé à la conservation des allocations logements.

L'ensemble des situations rencontrées et la coordination du dispositif feront l'objet d'un suivi au Comité de Traitement de l'Habitat Indigne dans lequel un(e) représentant(e) de la CAF siègera.

6.4 Caisse des Dépôts et Consignations

La Banque des Territoires du Groupe Caisse des Dépôts poursuit des objectifs d'intérêt général et œuvre en faveur d'une plus grande égalité entre tous les territoires. Elle vise à les rendre plus attractifs, plus durables, plus inclusifs et plus connectés. Elle offre à ses clients, et tout particulièrement aux collectivités territoriales, une palette d'offres sur mesure et adaptée à leurs besoins pour répondre à la transformation de l'ensemble des territoires.

La Caisse des Dépôts et Consignations participe au financement de l'ingénierie de la mission animation de l'(OPAH-RU/PDS). Le montant de la participation financière annuelle de la Caisse des Dépôts ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage et représenter plus de la moitié du montant HT financé par l'ANAH. Au vu du plan de financement actuellement présenté, le montant total HT de la Caisse des Dépôts est estimé **62.5 K€/an soit 312.5 K€**.

Les modalités définitives d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Caisse des Dépôts et le maître d'ouvrage concerné et ce, sous réserve de l'accord des comités d'engagement compétents.

6.5 PROCIVIS Alsace

PROCIVIS Alsace intervient de deux manières :

- Au titre de son activité spécifique des « **Missions Sociales** » (article L 215-1-2 du Code de la construction et de l'habitation et convention n°2 période 2018/2022 signée avec l'Etat le 19 juin 2018) ;
- Sur son Fonds dénommé « Habitat Solidaire » créé spécialement par le conseil d'administration de PROCIVIS Alsace pour répondre aux besoins spécifiques des collectivités territoriales.

Ces deux Fonds sont alimentés exclusivement par les résultats dégagés par les filiales immobilières de PROCIVIS Alsace : Pierres & Territoires de France Alsace (promoteur), Oikos (constructeur de maisons individuelles), Synchron 67 et 68, Ciloge (syndics, gestion) et Amélogis (aménageur).

6.5.1 Les aides « Missions Sociales »

PROCIVIS Alsace soutient la politique d'amélioration de l'habitat menée par Mulhouse Alsace Agglomération dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux » ainsi que les actions menées par la ville de Mulhouse ou l'agglomération mulhousienne sur les copropriétés dégradées ou en difficulté.

A ce titre, l'intervention des aides « Missions Sociales » est double :

- avances sans frais des subventions publiques ANAH, M2A et/ou Département du Haut-Rhin ;
- prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Missions Sociales » pour le reste à charge.

6.5.1.1 Les Ménages bénéficiaires

- Les aides « Missions Sociales » sont allouées aux ménages modestes et très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants exclus du circuit bancaire classique en raison notamment de revenus précaires ou encore de leur âge ;
- Ils doivent être éligibles à une subvention publique (ANAH, M2A, Département) ;
- Les prêts sont **réservés exclusivement aux propriétaires ou copropriétaires occupants** (et usufruitiers occupants ou bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) pouvant justifier d'une durée de détention du bien au moins égale à 5 ans.

Les demandes de prêts sont présentées à une Commission d'Engagement interne à PROCIVIS Alsace qui décide, seule, du sort qui leur est réservé.

6.5.1.2 Travaux éligibles

Les travaux éligibles sont ceux portant exclusivement sur la **résidence principale** des bénéficiaires et limités à :

- la lutte contre l'habitat indigne ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation du logement au handicap et/ou à l'âge.

6.5.2 Les aides du Fonds Habitat Solidaire

Afin de répondre au mieux aux enjeux et besoins spécifiques des collectivités territoriales, PROCIVIS Alsace a créé un deuxième Fonds dénommé « Habitat Solidaire ». Ce Fonds est destiné à financer la régénération des Centres Bourgs par le biais notamment d'avances de subventions publiques au profit des propriétaires bailleurs.

6.5.3 Enveloppes réservées

Pour les actions menées relevant du PIG Habiter Mieux sous maîtrise d'ouvrage de la M2A, il convient de se référer à la convention cadre correspondante.

Pour l'OPAH Fonderie, l'enveloppe spécifique réservée est de 100 000 € jusqu'au 31/12/2022 (durée convention signée avec l'Etat).

Cette enveloppe est susceptible d'être adaptée en fonction de son rythme de consommation.

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 7 – Conduite de l'opération

7.1. Pilotage de l'opération

7.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La ville de Mulhouse assure le pilotage de l'opération. Elle veille au respect des engagements de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi animation par son opérateur CITIVIA SPL.

7.1.2. Instances de pilotage

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an et sera présidé par le maître d'ouvrage la ville de Mulhouse. Il sera composé de l'ensemble des signataires de la présente convention. Il pourra être étendu à d'autres personnes, publiques ou privées (exemple ANRU dans le cadre du NPNRU,...).

Le **comité technique** sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira autant que de besoin. Il sera présidé par la ville de Mulhouse. Il sera composé de :

- La ville de Mulhouse
- L'équipe de suivi animation
- Le Département du Haut-Rhin
- La DDT
- M2A
- PROCIVIS Alsace
- La CAF
- Action Logement

Certains dossiers de demande de subvention pourront être proposés à la **commission technique des co-financeurs** pilotée par M2A. Cette commission a pour mission d'examiner certains dossiers afin de permettre l'optimisation des financements pour des dossiers de propriétaires occupants les plus modestes. Les dossiers seront abordés après engagement ANAH et sur la base d'un rapport de l'opérateur.

Des commissions de suivi spécifiques, pourront se réunir mensuellement (comité de traitement de l'habitat indigne, commission foncière...)

7.2. Plan de financement

Le coût du suivi animation assuré par CITIVIA SPL est fixé à 271K€ HT par an.

L'ANAH finance la prestation à hauteur de 50% du coût plafonné à 250 K€ H.T par an.

La banque des territoires (CDC) finance à hauteur de 25% HT du reste à charge, soit 62.5 K€/an.

En tout état de cause, la quote-part de la banque des territoires ne pourra jamais dépasser celle de la collectivité, maître d'ouvrage de l'opération.

La Ville de Mulhouse apporte le complément.

7.3 Suivi-animation de l'opération

7.3.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'opération est assuré par CITIVIA SPL. Au total, 3,3 ETP seront affectés à l'opération :

- Un directeur de projet (0.3 ETP)
- Deux chargés de réhabilitation avec compétence en évaluation énergétique (2ETP)
- Une Assistante (1ETP)

7.3.2. Contenu des missions de suivi-animation

CITIVIA SPL qui assure la mission de suivi-animation du programme aura en charge l'ensemble des actions ci-dessous détaillées :

- Actions d'animation, de communication, d'information et de coordination : sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et d'outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique, aide à la recherche de devis
- Aide au montage du dossier de demande de subvention et de paiement (dossiers ANAH y compris dossiers autonomie, PO25% et AMVPER)
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- Réalisation des diagnostics énergétiques pour le compte de propriétaires occupants.
- Contrôle des éléments pouvant porter atteinte à la sécurité des habitants et à la salubrité publique et des logements dans le cadre de l'autorisation de louer (flux)
- Contrôle de la décence des logements dans le cadre du contrôle du stock des logements loués au moment du lancement de l'opération

La maîtrise d'œuvre ne fera pas partie des missions de suivi-animation.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés.

7.3.3. Modalités de coordination opérationnelle

Une réunion mensuelle sera organisée par la Ville avec CITIVIA SPL afin de s'assurer du bon déroulement de l'opération et de rendre compte dans les meilleurs délais des points de blocage ou situations nécessitant un arbitrage.

Pour se faire un outil de suivi sera établi à l'adresse.

7.4. Évaluation et suivi des actions engagées

7.4.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet. Une liste d'indicateurs de suivi est annexée à la présente convention.

Ses indicateurs prendront en compte :

- Le volume et le ciblage des logements rénovés
- La qualité des rénovations
- L'efficacité du programme
- Les impacts sociaux
- Les impacts économiques
- Les impacts environnementaux

7.4.2. Bilans et évaluation finale

CITIVIA SPL aura en charge d'établir un bilan annuel et un bilan final de l'opération qui seront présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage stratégique. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme.

Ce bilan devra faire état des éléments de localisation, nature et objectif, coût et financement et point de blocage

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final et évaluation du dispositif

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission afin de permettre l'évaluation du dispositif.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ces différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants.
- Recenser les solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication.

Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur CITIVIA SPL s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'Opah.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet anah.fr 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, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur CITIVIA SPL assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Dans le cadre des OPAH, 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 de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la DDT (ou le cas échéant 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 au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur CITIVIA SPL de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur CITIVIA SPL en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur CITIVIA SPL 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, 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, le maître d'ouvrage et l'opérateur CITIVIA SPL 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.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

A la signature de la convention il est proposé :

- Une conférence de presse
- Lancement d'un courrier à tous les propriétaires du périmètre
- De débiter le porte à porte
- Fixer une réunion publique

Et d'établir au début de chaque année un plan d'actions ajusté aux problématiques rencontrées.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter du 2019 jusqu'au 2024.

Dès sa mise en place, le programme du PIG M2A « Lutte contre la précarité énergétique » ne sera plus applicable sur le périmètre de l'OPAH-RU.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

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

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un 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.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en 8 exemplaires à Mulhouse, le

Madame Le Maire
Ville de Mulhouse

Monsieur le Président
M2A

Monsieur le Vice-Président de m2A
Délégataire des aides à la pierre

Madame La Présidente
Conseil Départemental du Haut-Rhin

Monsieur le Directeur
PROCIVIS

Monsieur le Directeur
Caisse des Dépôts et Consignations

Madame La Directrice
Action Logement

Monsieur Le Président
ADIL

Monsieur le Directeur
CAF

Annexe 1. Périmètre de l'opération et liste des adresses

Annexe 2. Maquette financière

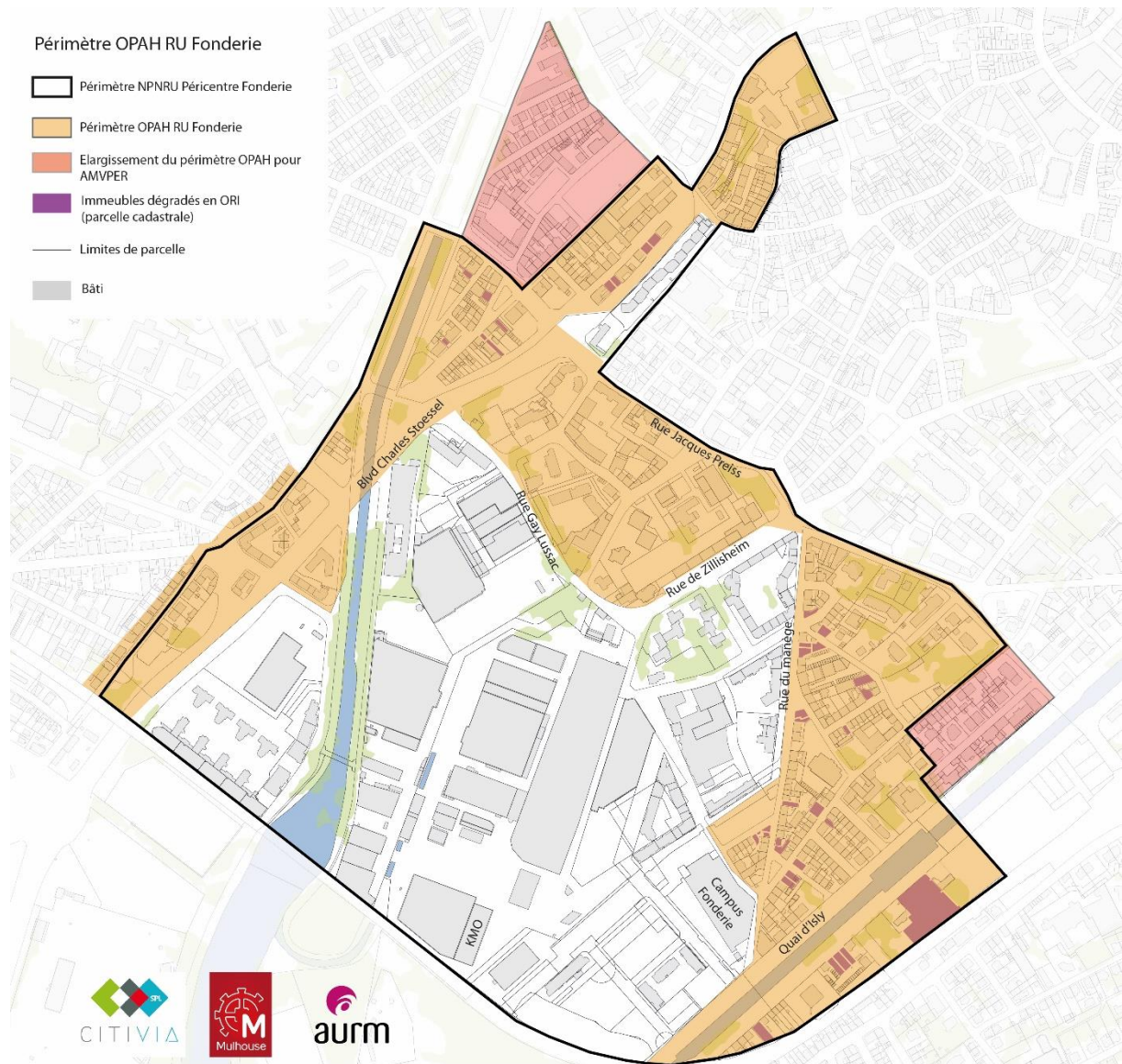
Annexe 3. Tableau de suivi des objectifs et indicateurs de la convention

Annexe 4. Calendrier prévisionnel de mise en place de l'ORI

Annexe 5. Cahier des charges de l'aide à la mise en valeur du patrimoine (AMVP)

ANNEXE 1

PERIMETRE DE L'OPAH RU



Sources : BD TOPO IGN 2016, CADASTRE IGN 2016
Réalisation : AURM, LC, avril 2019

0  Nord 300 m

ANNEXE 2 MAQUETTE FINANCIERE

Travaux 3 903 850 €	
Anah	1 417 450 €
Programme « Habiter Mieux »	167 600 €
Ville de Mulhouse	1 984 000 €
Mulhouse Agglomération	Alsace 174 800 €
Département du Haut-Rhin	160 000 €
Ingénierie 1 387 600 €	
Anah	710 100 €
Ville de Mulhouse	365 000 €
Caisse des Dépôts et Consignations :	312 500 €

ANNEXE 3

TABLEAU DE SUIVI ET INDICATEURS DE LA CONVENTION

Citivia SPL assure un suivi continu des dossiers et contacts. Il se traduit par la transmission au maître d'ouvrage d'un tableau de suivi mensuel qui sera établi au démarrage de l'opération présentant l'état d'avancement de l'activité :

- Dossiers engagés Anah/Ville de Mulhouse
- Dossiers déposés en cours d'engagement
- Dossiers en phase paiement des subventions
- Dossiers en cours de montage
- Contacts en cours
- Contacts sans suite
- Contacts non éligibles

Le tableau de suivi présente les indicateurs suivants :

- N° de dossiers
- Nombre de logements
- Type de dossiers (HMS, HMA, LHI, Autonomie)
- Instructeur en charge du dossier
- Adresse d logement
- Nom et prénom du propriétaire
- Adresse du propriétaire
- Statut de propriété
- Date de visite
- Dossier dématérialisé
- Mandat
- Type d'accompagnement (social, technique, juridique)
- Etiquette énergétique avant et après travaux
- Consommation énergétique avant et après travaux
- Gain énergétique
- Montant des travaux HT et TTC
- Demande de préfinancement et / ou aide PROCIVIS
- Maitrise d'œuvre sollicité
- Entreprise RGE intervenante
- Montant subvention Anah et prime ASE
- N° de dossier Anah
- Montan subvention CD, m2A, CAF, CARSAT...
- Date de réception DDT
- Suivi décence CAF
- Origine du contact
- Observations

ANNEXE 5

CAHIER DES CHARGES **AIDE A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE** **PRIME DE REDUCTION DE LA VACANCE**

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat "Renouvellement Urbain" est engagée sur le secteur Fonderie afin de favoriser l'amélioration du confort des logements loués ou occupés.

En complément des aides financières versées par l'ANAH, le Département et M2A, la Ville de Mulhouse accorde des aides financières supplémentaires aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants pour la rénovation des logements ou la mise en location de biens vacants depuis plus de un an.

Sur l'ensemble du périmètre inscrit dans le dispositif de l'OPAH (quartier Fonderie élargi), des aides financières complémentaires de la Ville seront accordées aux propriétaires qui effectuent des travaux dans les domaines suivants:

- 1) **mise en valeur du patrimoine architectural des immeubles** : travaux de façade et toiture
- 2) **aménagement des parties communes et de renforcement de la qualité résidentielle** : jardin, terrasse ou balcon, cour, hall d'entrée, escalier, locaux communs ...
- 3) **Rénovation des façades commerciales.**

Une **aide de 2.000 € sera également versée à tout propriétaire justifiant de la mise en location d'un bien vacant pendant plus de 1 an.**

Cette aide sera versée selon les conditions suivantes :

- Obtention de l'autorisation de louer ;
- Justification de la vacance de plus de un an ;
- Un seul versement sur la période de l'OPAH.

A. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE L'AIDE FINANCIERE EN MATIERE DE TRAVAUX

Les aides financières attribuées par la Ville de Mulhouse visent à améliorer la qualité du paysage urbain et la qualité d'habiter du secteur fonderie. **Elles sont attribuées en raison de l'intérêt que présentent les immeubles pour le paysage urbain du quartier et pour renforcer son attractivité résidentielle au regard des besoins des habitants. Les propriétaires ne peuvent en aucune façon se prévaloir d'un droit à l'obtention d'une aide financière.**

Les conditions d'attribution sont les suivantes :

1. Situation de l'immeuble

L'immeuble doit être situé dans le périmètre opérationnel (cf. plan joint et liste des rues annexées à la convention) de l'OPAH RU Fonderie

2. Statut juridique du propriétaire

Les aides financières sont attribuées quel que soit le statut juridique du propriétaire (ou des copropriétaires) : personne physique, personne morale de droit privé, personne morale de droit public, propriétaire bailleur ou propriétaire occupant.

3. Nature des travaux

Seuls les travaux énumérés dans la nomenclature figurant en annexe, et réalisés conformément aux prescriptions de cette nomenclature, font l'objet d'une aide financière de la Ville de Mulhouse. Les aides suivantes font l'objet de conditions particulières :

- Ravalement et amélioration architecturale : ravalement (enduits, peinture minérale, pierre de taille), menuiseries, ferronneries, certains travaux de toiture, restitution des éléments architecturaux anciens. L'aide municipale pourra être subordonnée à la mise en valeur de l'ensemble de l'immeuble.
- Façades commerciales : ravalement et menuiseries ; l'aide municipale pourra être subordonnée à la mise en valeur de l'ensemble de l'immeuble.

- Enseignes : l'aide municipale sera accordée pour la réalisation d'enseignes de type artisanal "à l'ancienne" ou moderne, de conception originale et s'intégrant dans le bâti ; la mise en place d'enseignes en lettrage individuel sera notamment soutenue et subventionnée ;
- Travaux de renforcement de la qualité résidentielle : Travaux de démolition des annexes, de renaturation des cœurs d'îlot, de construction de terrasses ou balcons, de réfection des espaces communs, de plantations ...

Les travaux d'accessibilité, de réalisation de fresques, de murs peints et décors artistiques sont éligibles dans le cadre de la politique de mise en valeur du patrimoine à l'échelle de la ville de Mulhouse.

4. Conditions générales

Les demandes d'aide financière sont prises en compte selon les crédits disponibles.

Toute demande d'aide financière qui, pendant l'année en cours, n'a pu être satisfaite par manque de crédits est prioritaire l'année suivante.

a) Taux de subvention : le montant de l'aide financière attribuée par la Ville sera de 30% du montant des travaux avec un plafond de 20 000 € par immeuble et/ou par entrée d'immeuble pour l'ensemble des travaux éligibles. Pour des immeubles remarquables ou des travaux concernant des éléments patrimoniaux générant un surcout financier, le taux pourra être porté à 40% du montant des travaux avec un plafond de 20 000 €.

b) Procédure :

b1) : Demandes préalables : avant le début des travaux, le pétitionnaire doit déposer une demande préalable auprès de CITIVIA, responsable du suivi animation qui transmettra par voie dématérialisée au service Ville – Urbanisme Réglementaire - après instruction. Elle donne lieu à une décision de principe d'acceptation totale ou partielle, ou une décision de refus de la part de la Ville. En parallèle de sa demande préalable, le demandeur doit demander et obtenir les autorisations administratives nécessaires le cas échéant : Permis, déclaration préalable, autorisation de travaux au titre des ERP, autorisation d'enseigne ...

b2) : Demandes de paiement : après achèvement de la totalité des travaux éligibles, le pétitionnaire doit déposer une demande préalable auprès de CITIVIA qui sollicitera par voie dématérialisée le paiement de l'aide financière après instruction. Le délai maximum pour le dépôt d'une demande

de paiement est de trois ans après l'accord de principe établi par la Ville (cf b1). Ce délai pourra être prolongé d'un an sur demande du porteur de projet.

b3) : Calcul de la subvention : le montant définitif de l'aide financière est calculé au vu des factures acquittées produites par le demandeur, sur la base des taux définis plus haut. Un abattement pourra être effectué si la qualité des travaux ou des matériaux n'est pas conforme à ce qui était prévu initialement.

b4) : Décision d'attribution : la décision d'attribution est prise par le Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal. La décision est sans appel.

B. Nomenclature des travaux aidés par la Ville

1 Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain privé :

Taux de 30%

RAVALEMENT, ENDUIT ET PEINTURE

Ravalement de façade en briques, pierres et enduit
Réalisation d'enduit à la chaux, ravalement de façade avec nettoyage, réalisation d'enduit minéral ou à la chaux, mise en peinture minérale
Réalisation d'enduit rainuré en rez-de-chaussée

Création d'éléments de modénature et de décor, de pilastres, de chaînages, (encadrement de baies, corniches en bois, moulures...)

MENUISERIES

En réfection ou en neuf :

Réfection ou restitution de Volets battants ou persiennes en bois

Mise en place de Fenêtre en bois, en aluminium ou en acier : double vantail et petits bois, fenêtre de lucarne ou œil de bœuf ou fenêtre à un vantail, porte-fenêtre à petit bois à l'exclusion des châssis de toit

Réfection ou restitution de porte d'entrée d'immeuble en bois selon modèle traditionnel, en aluminium ou en acier comportant ou non une imposte vitrée

OUVRAGES EN PIERRE ET BRIQUES

Restauration, réfection ou remplacement d'élément de décor ou de modénature :

Bandeau, corniche, soubassement, élément pour baie, dalles balcons, élément en pierre de taille ouvragé sculpté

Décapage ou nettoyage de pierre de taille

Traitement hydrofuge de pierres ou de briques

FERRONNERIE

Pose de grille ouvragée

Restauration ou pose de nouveau garde-corps de balcon en métal

Appui de fenêtre en fer forgé neuf

Restauration ou pose d'ouvrages métalliques divers

TOITURE

Couverture en ardoises naturelles, en cuivre, en zinc

Réfection traditionnelle de lucarne (habillage bois peint, traitement des frontons, zinguerie, jouées,etc), d'œil de bœuf

DIVERS

Echafaudage

Élément architectural ou patrimonial divers

2 Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain privé : Travaux sur des immeubles stratégiques ou remarquables ou sur des éléments architecturaux spécifiques

Taux de 40%

Ensemble des travaux de mise en valeur du patrimoine architectural visé au 1 de la nomenclature.

Réfection, recréation d'élément architectural ou patrimonial exceptionnel non visé au paragraphe 1 de la nomenclature.

3 Commerces : rénovation des façades commerciales et enseignes

Taux de 30%

FACADE COMMERCIALE:

- dépose d'ancienne devanture, afin de mettre en valeur la façade d'origine de l'immeuble, suppression de caisson saillant, ou de casquette

- création ou restauration de façade commerciale : création de devantures en bois ou en métal, création ou réfection de portes, vitrines, d'éléments décoratifs : pilastres, bandeaux, corniches, chaînes d'angle, restitution ou réfection de soubassement en pierre...

ENSEIGNE :

- création d'enseignes artisanales de qualité
- restauration d'enseignes artisanales remarquables
- mise en place d'enseignes en lettrage individuel

4. Travaux de renforcement de la qualité résidentielle

Taux de 30%

DEMOLITION D'ANNEXES OU DE GARAGES VETUSTES

Démolition des fondations, murs, dalles, toitures des annexes ou garages situées en cœur d'îlot sous réserve de non reconstruction

REFECTION D'ANNEXE ET D'ESPACES DE STATIONNEMENT

Aménagement et remise en état de bâtiments annexes sous réserve de non transformation en logement

Remplacement d'enrobé de stationnement par dalles gazon ou pavés à joints larges

AMENAGEMENT ET CREATION D'ESPACE VERT

Démolition dalle, décroustage enrobé, enlèvement et évacuation des gravats ;

Mise en place de terre végétale ;

Tous travaux préalables à la plantation de végétaux : gazons, fleurs, arbustes, arbres ...

Plantation des végétaux de clôture.

CREATION DE BALCONS ET TERRASSES EN CŒUR D'ÎLOT

Etudes, fondations, travaux et pose des structures afférentes

REFECTION DES MURS INTERIEURS DES PARTIES COMMUNES

Couloirs, paliers, escaliers ; par réfection, nettoyage, mise en peinture ou pose de papiers peints.

MISE EN SECURITE

Installation de digicode ou portier électronique et travaux de serrurerie associés.

CLOTURES

Réfection ou création de portails en ferronnerie, bois ;

Réfection ou création de clôtures comprenant muret + clôture à claire voie en métal (barreaux droits verticaux) ou bois.

CREATION - REFECTION DES LOCAUX COMMUNS

Poubelles, vélos, poussettes ...