



Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 6 décembre 2019

10^{ème} Commission
N° CP-2019-11-10-3

Service instructeur

DEAA - service aménagement des territoires

Service consulté

POLITIQUE DE L'HABITAT CONVENTION DE MISE EN OEUVRE DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH RU) SUR LE QUARTIER DE LA FONDERIE A MULHOUSE 2019-2024

Résumé : Dans le cadre du présent rapport, il est proposé d'approuver la Convention de mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU) Fonderie de la ville de Mulhouse 2019-2024 et d'autoriser la Présidente du Conseil départemental du Haut-Rhin à la signer.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Solidarité, Famille Insertion et Logement lors de sa réunion du 25 octobre 2019.

1. Contexte

Le quartier Fonderie de Mulhouse est situé au sud-ouest du centre-ville, à proximité immédiate de la gare TGV. Avec 5 600 habitants répartis dans 3 244 logements, c'est un quartier du périmètre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) qui n'a fait l'objet d'aucune intervention sur l'habitat ancien durant les deux dernières décennies (en dehors du droit commun).

Le quartier Fonderie est concerné par une faible attractivité résidentielle, avec une offre en logements privés vieillissante (à l'exception de quelques résidences récentes et d'opérations neuves) et une sur-représentativité du parc social (40 %).

L'étude pré opérationnelle a permis de pointer :

- 400 logements privés potentiellement indignes,
- un parc privé ancien composé d'un tiers d'immeubles datant d'avant 1945,
- 213 immeubles présentant des façades et des couvertures nécessitant une intervention,
- 35 immeubles très dégradés dont 24 sur le secteur Manège,
- un fort taux de vacance dans le parc privé.

L'analyse du fichier de repérage Anah des copropriétés fragiles a permis d'identifier 71 copropriétés en grandes difficultés classées D notamment dans le secteur Manège et le secteur Nord.

2. Enjeux de l'OPAH RU Fonderie

La mise en place d'une OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), accompagnée d'un volet Renouvellement Urbain, intégré dans le protocole de préfiguration du NPNRU, permettra à ce quartier de profiter des subventions de l'Anah sur le volet habitat privé et des subventions de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU) sur les aménagements et les équipements.

L'action incitative de l'OPAH RU sera complétée 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.

Les enjeux sont :

- de rendre le quartier attrayant,
- d'éradiquer l'habitat indigne,
- de proposer un habitat performant,
- de diversifier le peuplement,
- de réduire de manière forte la vacance,
- d'observer et d'accompagner les « grandes » copropriétés.

Grâce à la mise en place d'une autorisation de mise en location, il sera possible de contrôler l'état des logements.

3. Présentation de la convention OPAH RU Fonderie

La convention est conclue pour une période de cinq années calendaires de 2019-2024.

3.1 Partenaires

- ▶ CIVITIA SPL a été désigné pour la réalisation du suivi-animation de l'opération. Le coût du suivi-animation est fixé à 271 000 € HT par an. L'Anah finance la prestation à hauteur de 50 % du coût plafonné à 250 000 € HT par an.
- ▶ L'ADIL du Haut-Rhin assure l'information, le conseil des ménages et l'accompagnement via la plateforme de dématérialisation Anah.
- ▶ PROCIVIS ALSACE préfinance les aides publiques.
- ▶ L'Anah subventionne la réhabilitation des logements de plus de 15 ans pour les propriétaires occupants ou bailleurs, modestes et très modestes sur les volets de la précarité énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne, de la décence ainsi que de l'autonomie.
- ▶ La Ville de Mulhouse, en sa qualité de maître d'ouvrage soutient la mise en valeur du patrimoine architectural des immeubles et des espaces résidentiels et complète les aides de l'Anah à hauteur :
 - de 10 % pour les propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes pour les travaux d'économie d'énergie,
 - de 15 % pour les propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne,
 - de 5 % pour les propriétaires bailleurs (PB) pour les travaux d'économie d'énergie,
 - de 15 % pour les propriétaires bailleurs (PB) pour les travaux de lutte contre l'habitat indigne,
 - de 10 % pour les propriétaires bailleurs (PB) pour les travaux de sortie d'indécence.

La Ville de Mulhouse verse également des aides directes (hors Anah) aux propriétaires effectuant des travaux intérieurs sur leurs logements à hauteur :

- de 25 % dans la limite de 10 000 € HT de travaux, pour tous les propriétaires occupants (PO) sans conditions de ressources,
 - de 2 000 € sous forme de prime de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs.
- ▶ Mulhouse Alsace Agglomération (m2A) verse une aide complémentaire à celle de l'Anah à hauteur de :
 - 1 000 € pour les propriétaires occupants très modestes dont les travaux permettent un gain énergétique d'un minimum de 25 %,
 - 800 € pour les propriétaires occupants modestes dont les travaux permettent un gain énergétique d'un minimum de 25 %,
 - 1 500 € pour les propriétaires occupants réalisant des travaux dans un logement indigne ou très dégradé,
 - 1 500 € pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans un logement très dégradé ou indécents.

- ▶ Le Département du Haut-Rhin, au titre de sa politique de lutte contre la précarité énergétique, apporte une aide forfaitaire complémentaire aux aides de l'Anah à hauteur de :
 - 1 000 € par logement aux propriétaires occupants réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain énergétique d'un minimum de 25 %,
 - 1 500 € par logement (vacant ou non) aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'économie d'énergie représentant un gain d'un minimum de 35 % et l'atteinte au minimum de l'étiquette énergétique D après travaux.
- ▶ Action Logement Services s'engage à mobiliser ses produits et services, notamment :
 - l'aide à la recherche de locataires,
 - les dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire,
 - une aide personnalisée au locataire.
- ▶ La CAF du Haut-Rhin met en œuvre un dispositif de repérage des logements indécents avec réalisation d'un diagnostic et consignation de l'allocation logement pendant la durée des travaux.
- ▶ La Caisse des Dépôts et Consignations subventionne le suivi-animation de l'OPAH RU.

3.2 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à :

- 57 logements occupés par leur propriétaire,
- 229 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - 119 logements avec conventionnement Anah avec travaux,
 - 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 en sortie de vacance (hors travaux).

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

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

3.3 Maquette financière

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des co-financeurs sont :

Travaux 3 903 850 €	
Anah	1 417 450 €
Programme « Habiter Mieux »	167 600 €
Ville de Mulhouse	1 984 000 €
Mulhouse Alsace Agglomération	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 €

Le Département du Haut-Rhin a inscrit lors de sa Décision Modificative n° 2 du 21 octobre 2019, une autorisation de programme pluriannuelle de 160 000 € pour la durée de l'OPAH. Les crédits de paiements seront inscrits au fur et à mesure de la réalisation des opérations, dans la limite d'une enveloppe annuelle de 32 000 €.

3.4 Gouvernance

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 un représentant du maître d'ouvrage, la Ville de Mulhouse. Il sera composé de représentants de l'ensemble des signataires de la convention.

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

- la Ville de Mulhouse
- l'équipe de suivi-animation
- le Département du Haut-Rhin
- la DDT
- m2A
- PROCIVIS Alsace
- la CAF
- Action Logement

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- d'approuver la participation du Département à la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le quartier de la Fonderie à Mulhouse, pour un montant maximal de 160 000 € ;
- d'approuver la convention 2019-2024 de mise en œuvre de cette Opération ;

- de m'autoriser à signer ladite convention jointe en annexe au présent rapport ;
- de désigner un(e) conseiller(ère) départemental(e) pour siéger au sein du comité de pilotage ;
- de prélever les crédits correspondants sur le programme H221 – chapitre 204 – fonction 72 – nature 20423 – programme 30525/541 du budget départemental sachant qu'une autorisation de programme pluriannuelle de 160 000 € pour la durée de l'OPAH RU a été votée lors de la DM2 2019 du 21 octobre 2019.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT