

**Service instructeur**

Direction Générale des Services  
Service Habitat et Solidarités Territoriales

4<sup>e</sup> Commission - N° 2007/VI - 4<sup>e</sup>/26

**Service consulté**

**CONVENTION PARTENARIALE POUR LA MISE EN ŒUVRE  
DE L'OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN N°2 A MULHOUSE  
2007 - 2012**

Résumé : Le présent rapport a pour objet l'approbation et la signature de la convention partenariale, pour la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain n°2, dans laquelle le Département du Haut-Rhin s'engage sur un montant de 0,5M€ réparti sur 5 ans (2007 – 2012).

Dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse signé par le Conseil Général du Haut-Rhin le 1<sup>er</sup> juin 2006, il est projeté la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les quartiers anciens dénommée OPAH de Renouvellement Urbain n°2 (2007 – 2012).

L'opération vise 5 objectifs :

- la production d'une offre locative requalifiée,
- le traitement de l'habitat indigne,
- le maintien et l'amélioration du parc social, en soutenant les propriétaires-occupants modestes dans leurs travaux de réhabilitation et en incitant les propriétaires-bailleurs à conventionner leurs logements,
- l'amélioration de la qualité environnementale des logements,
- la mise en valeur du patrimoine architectural.

Le projet global comprend un objectif quantitatif de 1 000 logements : 455 logements de propriétaires bailleurs, 245 logements de propriétaires occupants et 300 logements soutenus par la ville de Mulhouse (hors financement ANAH).

La répartition financière se présente comme suit :

**Tableau financier**

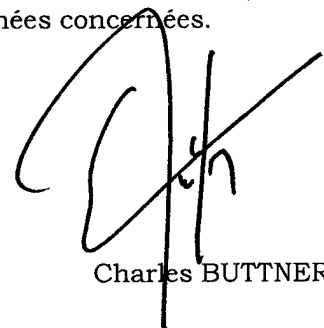
Total /5 ans	Camsa/Anah (sur crédits délégés)	ANRU	Département	Région Alsace	Mulhouse
10,731 M€	7,250 M€	0,375 M€	0,5M€	0,7M €	1,906 M€
100%	67,5%	3,5%	4,7%	6,5%	17,8%

Le Département du Haut-Rhin s'engage sur un montant total de 0,5 M€ réparti sur 5 ans (2007 - 2012). La part départementale se décline de la manière suivante :

- intervention auprès des propriétaires bailleurs qui s'engagent à conventionner leur logement en application du dispositif départemental de droit commun : 5% de la dépense subventionnable, en accompagnement des aides CAMSA/ANAH et Ville, afin d'inciter un maximum de propriétaires à conventionner après réhabilitation et à garder la vocation sociale de leur logement. Pour cette intervention le Conseil Général s'engage sur un montant plafond de 35 000 € par an, soit 175 000 € sur la durée de la convention (programme H O21).
- financement du suivi animation de l'équipe opérationnelle de terrain à hauteur de 325 000 € pour les 5 années de l'OPAH, soit un versement annuel de 65 000 € à partir de 2008. La dernière année, la moitié du versement annuel interviendra après remise d'un rapport final sur le bilan de l'OPAH (programme H O21).

Les engagements des partenaires financeurs sont contractualisés dans le projet de convention partenariale annexé au présent rapport.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer et de m'autoriser à signer la convention partenariale pour la mise en œuvre de l'OPAH de Renouvellement Urbain n°2, sous réserve du vote des crédits correspondants aux budgets des années concernées.



Charles BUTTNER

**VILLE DE MULHOUSE**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MULHOUSE - SUD ALSACE**

**L'ANRU**

**REGION ALSACE**

**DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN**

**SERM**

**Programme de Rénovation Urbaine  
de MULHOUSE**

**OPERATION PROGRAMMEE  
D'AMELIORATION DE L'HABITAT  
DE RENOUVELLEMENT URBAIN n° 2**

**2007 - 2012**

**CONVENTION**

## **Sommaire**

### **Signataires de la convention**

**Préambule :** Objectifs généraux et contexte institutionnel du renouvellement urbain

**Article 1 :** Dénomination de l'opération

**Article 2 :** Objectifs de l'opération

2.1 Objectifs généraux

2.2 Objectifs quantitatifs

**Article 3 :** Périmètre

**Article 4 :** Implications des partenaires

**Article 5 :** Financement des actions

5.1 La Ville de Mulhouse

5.2 La CAMSA

5.3 L'ANRU

5.4 Le Département du Haut Rhin

5.5 La Région Alsace

5.6 Modalités de mise en place des opérations de réhabilitation réalisées en loyers maîtrisés

**Article 6 :** Dispositifs connexes

6.1 Préfinancement et solvabilisation des propriétaires modestes

6.2 Opération de Restauration Immobilière, ZPPAUP

6.3 Dispositif de traitement de l'habitat indigne

6.4 Fonds « développement durable »

**Article 7 :** Suivi et animation de l'OPAH

7.1 Orientations générales

7.2 Rôle de la SERM et moyens affectés au suivi animation

7.3 Missions générales

7.4 Les actions d'accompagnement de l'OPAH

**Article 8 :** Evaluation, instances de pilotage et de suivi

**Article 9 :** Durée de la convention

**Article 10 :** Résiliation et révision de la convention

### **ANNEXES**

1- Plan du périmètre opérationnel

2- Liste des rues formant le périmètre

3- Tableaux récapitulatifs du dispositif financier de l'OPAH

4- Règlement de l'AMVPER

5- Plan programme du PRU

6- Délibération de la Ville de Mulhouse, de la Région Alsace et du Département du Haut Rhin sur les engagements financiers

## SIGNATAIRES

Entre les signataires :

**La Ville de Mulhouse**, représentée par Monsieur Jean-Marie BOCKEL, Sénateur Maire, en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 21 mai 2007

**La Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace**, représentée par Monsieur Jo SPIEGEL, son Président, en qualité de délégataire des aides à la pierre et habilité par délibération du Bureau du 14 mai 2007, et dénommée ci-après "CAMSA",

**La Région Alsace**, représentée par Monsieur Adrien ZELLER, son Président,

**Le Département du Haut-Rhin**, représenté Monsieur Charles BUTTNER, son Président,

**La SERM**, Société d'Équipement de la Région Mulhousienne, représentée par son Directeur Monsieur Robert PELLISSIER, agissant conformément aux dispositions de l'article 2 du traité de concession d'aménagement conclue le 24 juillet 2007 avec la Ville de Mulhouse, annexé à la Convention Publique d'Aménagement conclue le 18 juin 2001 avec la Ville de MULHOUSE.

Il est convenu ce qui suit :

## **PREAMBULE : Objectifs généraux et contexte institutionnel du renouvellement urbain**

### **Des quartiers historiquement populaires**

Edifiés entre 1850 et 1910 lors du "boom industriel" mulhousien, les trois quartiers anciens Briand, Franklin et Vauban-Neppert sont principalement constitués de petits immeubles mitoyens de 3 à 5 logements et de petites entreprises imbriqués dans un tissu urbain relativement dense. L'urbanisation les a progressivement environnés, et ils constituent aujourd'hui, à proximité immédiate du centre historique, des entités urbaines et sociales fortement identifiées.

Historiquement populaires et ouvriers, ces quartiers accueillent aujourd'hui plus de 16 000 habitants, environ 15% de la population mulhousienne.

Ils connaissent depuis deux décennies des difficultés sociales et urbaines, liées notamment aux mutations industrielles et économiques qui les ont directement affectés. Ces mutations ont entraîné un renouvellement de la population et l'arrivée de travailleurs immigrés qui s'y sont progressivement implantés.

### **Une première génération d'interventions**

Entre les années 1990 et 2002, les quartiers anciens ont fait l'objet de nombreuses interventions

qui ont permis de réhabiliter un nombre important de logements et de stabiliser la situation. Plusieurs dysfonctionnements importants étaient encore relevés en 2002 :

- un parc de logements (environ 6 500 logements au total) d'un niveau de qualité encore insuffisant
- une dégradation de l'environnement urbain, en dépit de la proximité immédiate de l'hypercentre et d'une bonne desserte, et de l'appareil commercial,

### **Un renforcement du dispositif d'intervention**

Ces constats ont motivé le renforcement récent du dispositif d'intervention sur ces quartiers, marqué par :

- un traité de concession d'Aménagement signé le 24 juillet 2007 entre la Ville et la SERM pour la mise en œuvre du volet urbain 2007 – 2012,
- l'élaboration du Programme de Rénovation Urbaine de Mulhouse à partir de 2005
- 
- une première OPAH de Renouvellement Urbain menée entre 2002 et 2006 sur les 3 quartiers Briand, Franklin et Vauban-Neppert et sur le quartier Bâle.

Dans ce cadre, de nouveaux outils permettant une action publique renforcée ont été créés, et principalement :

- en 2003 : création de la ZAC Casquettes Franklin
- en 2003 : création du Comité de Traitement de l'Insalubrité
- la mise en place d'un financement européen Objectif 2 sur les parties communes
- en 2005 : une opération de restauration immobilière, avec une première Déclaration d'Utilité Publique portant sur 55 immeubles du quartier Franklin, complétée par une Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- un marché de définition portant sur le quartier Vauban-Neppert

## **Une première OPAH de Renouvellement Urbain**

Les objectifs de la première OPAH R.U étaient ambitieux. Ils portaient sur l'amélioration de 2100 logements avec des aides de l'ANAH - complétées le cas échéant avec celles de la Région Alsace, du Conseil Général et de la Ville - et de 500 logements avec une aide spécifique de la Ville pour la « Valorisation du Patrimoine architectural et des Espaces Résidentiels » (AMVPER). L'opération privilégiait une approche de réhabilitation complète, afin de requalifier en profondeur le parc de logements et le repositionner sur le marché. Les aides financières mises en place étaient incitatives.

Après 3,5 années de mise en œuvre très progressive (50% des objectifs atteints en juin 2006, en terme de logements concernés et de financements consommés), les 6 derniers mois de l'OPAH ont permis de se rapprocher des objectifs initiaux, avec un bilan final faisant état de 1806 logements aidés ou engagés (soit 85% des objectifs logements et 75% des objectifs financiers).

L'évaluation menée par la Ville et ses partenaires au 2<sup>ème</sup> semestre 2006 a souligné des points clés à prendre en compte pour la prochaine OPAH :

- un problème de timing : les retards pris dans la mise en œuvre des projets d'initiative publique (ZPPAUP, PRI, ZAC, aménagement d'espaces publics, remise à niveau des équipements...) n'ont pas permis à la maîtrise d'ouvrage privée de changer de nature et de posture. Les réalisations publiques ont été peu nombreuses pendant la durée de l'OPAH, et trop clairsemées pour donner aux propriétaires et investisseurs le signal fort d'une volonté publique de requalification des quartiers.
- des objectifs surdimensionnés (notamment en matière de logements vacants), des spécificités socio-ethniques insuffisamment prises en compte et un suivi-animation parfois éloigné du terrain.

L'évaluation a également confirmé la nécessité de poursuivre les interventions, et en a précisé les objectifs et les modalités.

## **Un nouveau programme partenarial**

En juin 2006 a été signée une convention partenariale pour la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine entre 2006 et 2010. Le programme est marqué par l'intervention de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine. Les objectifs suivants ont été arrêtés pour les quartiers anciens :

- Briand a vocation à rester un quartier d'habitat populaire et à retrouver une dynamique commerciale de proximité le long de l'axe structurant que constitue l'avenue Briand
- Franklin sera rattaché à la dynamique urbaine de l'hyper-centre, avec un tissu commercial et d'activités tertiaires dense sur et autour de la place Franklin, et une offre de logements intermédiaires et en accession destinés à des catégories moyennes ;
- Neppert poursuivra sa mutation vers un quartier résidentiel, en offrant une offre en locatif et en accession, intermédiaire entre le haut de gamme du Nouveau Bassin et l'habitat populaire. L'activité restera concentrée le long de l'avenue de Colmar et à la Porte Jeune ; seuls quelques équipements seront introduits en cœur de quartier.

Le dispositif global d'intervention sur les quartiers anciens comporte :

- Des opérations de restructuration urbaine (Jardins Neppert, caserne Lefebvre)

- Deux Opérations de Restauration Immobilière à Franklin (en place depuis 2005 avec 106 immeubles sous DUP) et à Vauban-Neppert (procédures de mise en place lancée en 2006)
- Un dispositif de recyclage d'immeubles à destination des bailleurs sociaux (principalement sur Briand)
- Le recyclage d'immeubles à destination d'investisseurs privés et/ou d'accédants
- La requalification d'équipements et d'espaces publics

Ce programme constitue le cadre général de la présente OPAH de Renouvellement Urbain.

L'émergence de ce nouveau dispositif et la priorité donnée à la maîtrise d'ouvrage publique pour la requalification des quartiers anciens occasionne un changement de perspective pour l'OPAH RU. Elle n'apparaît plus comme le moteur du renouvellement urbain, mais elle vient accompagner les actions de restructuration engagées par la collectivité.

Par rapport à la précédente OPAH, il y a un recentrage des objectifs. Ceux de cette nouvelle restent ambitieux puisqu'ils mettent en avant des exigences qualitatives plus élevées. Les crédits mobilisés annuellement, notamment ceux de l'ANAH, devraient être en moyenne supérieurs à ceux de l'OPAH qui s'achève.

L'OPAH RU doit également être un des leviers de la mise en œuvre du Plan de Cohésion Sociale à l'échelle CAMSA..



## **ARTICLE 1 : DENOMINATION DE L'OPERATION**

---

La Ville de MULHOUSE, la CAMSA, la Région Alsace, le Département du Haut Rhin, l'ANRU et la SERM décident de réaliser, dans le cadre de la mise en œuvre du Programme de Rénovation Urbaine une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les quartiers anciens dénommée **OPAH de Renouveau Urbain n° 2**.

## **ARTICLE 2 : OBJECTIFS DE L'OPERATION**

---

### **2.1 - Objectifs généraux de l'opération**

L'opération vise 5 objectifs principaux :

- **favoriser la production d'une offre locative requalifiée**. Il s'agit d'améliorer l'attractivité de ces quartiers et de permettre l'arrivée ou le maintien des populations qui y favorisent la diversité ;
- **traiter l'habitat indigne**, qu'il soit à usage locatif ou occupé par leur propriétaire ;
- **conforter l'occupation sociale du parc de logements**, en soutenant les propriétaires-occupants modestes dans leurs travaux de réhabilitation, et en incitant les propriétaires-bailleurs à conventionner leurs logements ;
- **améliorer la qualité environnementale des logements**, et notamment leurs performances énergétiques
- mettre en valeur le **patrimoine** architectural et les espaces résidentiels ; améliorer la **qualité d'usage** des logements et des immeubles

### **2.2 – Objectifs quantitatifs : 1 000 logements**

Les objectifs quantitatifs de la nouvelle OPAH-RU des quartiers anciens de Mulhouse se veulent donc davantage ciblés et se déclinent de la manière suivante :

- **455 logements de propriétaires bailleurs**,
- **245 logements de propriétaires occupants**,
- **300 logements**, de propriétaires bailleurs ou occupants, soutenus au titre de la seule AMVPER de la Ville de Mulhouse (hors financement ANAH).

#### ➤ **Sur les 455 logements appartenant à des propriétaires bailleurs :**

- **280 logements** financés dans le cadre du **loyer intermédiaire**. Deux catégories ont été définies selon la qualité de réhabilitation engagée par le propriétaire :
  - o la première catégorie comprend les logements pour lesquels le propriétaire réalise une mise aux normes de confort. L'objectif est de 130 logements.
  - o la deuxième catégorie comprend les immeubles et les logements pour lesquels le propriétaire engage une réhabilitation complète. L'objectif est de 150 logements.

L'appréciation des dossiers sera soumise à l'avis préalable des co-financeurs.

- **125 logements** financés au titre de l'**amélioration sociale** du parc. Cette intervention vise principalement des logements locatifs occupés. Afin de conserver le caractère social du peuplement, le bénéfice des aides de l'ANAH sera lié à la signature d'une convention avec l'agence et au respect d'obligations sur le niveau de loyer et les ressources des locataires. Toutefois afin de favoriser la mixité sociale dans les immeubles et de faciliter l'équilibre des opérations les plus lourdes, des opérations mixtes loyers intermédiaires et loyers conventionnés pourront être étudiées. Ces opérations devront faire l'objet d'un avis préalable des co-financeurs et de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.
- L'attribution d'aides de l'ANAH pour l'amélioration de logements locatifs sans contrainte de loyer et d'occupation (**financement en « libre »**) sera réservée aux propriétaires d'immeubles majoritairement occupés, situés dans les périmètres de restauration immobilière et soumis à obligation de travaux.  
Environ **50 logements** pourraient être concernés sur la durée de l'OPAH.
- **la résorption de l'habitation insalubre** est une priorité de la nouvelle OPAH. Elle fera l'objet d'une collaboration étroite entre la Ville (Mission Renouvellement Urbain et Service Communal d'Hygiène), la Caisse d'Allocations Familiales et la DDASS, afin d'améliorer les procédures de repérage et de mieux coordonner les outils réglementaires. L'objectif de la nouvelle OPAH est de traiter **70 logements** ayant fait l'objet soit d'un arrêté soit d'un **classement d'insalubrité** sur la base des règles de cotation de l'ANAH.  
**Ces 70 logements sont déjà compris dans le décompte précédent des objectifs en matière de logements à loyers maîtrisés ou conventionnés.**

La **sortie d'indécence** sera une priorité, au même titre que l'insalubrité, des dispositifs partenariaux évoqués ci-dessus. Compte tenu des régimes renforcés de subvention prévus dans le cadre de l'OPAH, elle ne fait pas l'objet de dispositif financier particulier ni d'objectifs quantitatifs.

Considérant que les propriétaires réalisant des investissements hors du cadre de l'ANAH sont nombreux dans ces quartiers, et souhaitant que leur action contribue à la réduction des dysfonctionnements dans le parc locatif, la ville a toutefois prévu une prime spécifique pour financer les travaux de sortie d'indécence. Cette prime n'est pas cumulable avec les aides de l'ANAH. **50 « sorties d'indécence »** sont prévues à ce titre.

- Compte tenu de la forte diminution du stock de logements concernés, **la remise sur le marché de locaux inoccupés** n'est plus une priorité de la même importance que dans la précédente OPAH. Elle ne fera plus l'objet d'une prime spéciale de la Ville. Les primes de sortie de vacance de l'ANAH resteront accessibles dans les conditions prévues par l'Agence et validées par le programme d'action annuel de la commission locale d'amélioration de l'habitat de la CAMSA (≈ 12 mois consécutifs de vacance, relocation en loyers maîtrisés). Une hypothèse de **65 logements subventionnés** a été retenue pour la durée de l'OPAH sur cet objectif de **remise sur le marché**.
- Dans le cadre de l'**amélioration sociale du parc**, le financement de travaux dans **245 logements occupés par leur propriétaire** est prévu, dont :
  - 70 logements appartenant à des propriétaires à **revenu très social**<sup>1</sup>;
  - 70 logements appartenant à des propriétaires à **revenu « standard »**<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Confère les plafonds de ressources prévus par l'ANAH.

- 100 logements appartenant à des propriétaires à **revenu majoré**<sup>1</sup> (base 120% du plafond PAS) pour lesquels une intervention spécifique de la Ville est prévue.

Un objectif de **5 dossiers de sortie d'insalubrité** pour des propriétaires occupants a également été ajouté aux 240 logements précédents.

La mise en place de financements renforcés en direction des propriétaires occupants modestes est essentielle pour qu'ils ne se trouvent pas exclus par un processus de réhabilitation qui comporte de nombreuses exigences notamment dans les P.R.I.

- En plus des interventions conduites par les co-financeurs, la **Ville** poursuit son « **Aide à la Valorisation du Patrimoine Architectural et des Espaces Résidentiels** » (A.M.V.P.E.R.).

Cette aide financière directe s'applique aux propriétaires qui effectuent des travaux :

- de création et d'amélioration des espaces résidentiels communs extérieurs ou intérieurs ;
- de réfection ou de re-création d'éléments architecturaux sur l'enveloppe des immeubles en ayant recours aux techniques traditionnelles.
- d'améliorer la qualité d'usage des parties communes des petites copropriétés aux ressources très faibles et ne pouvant bénéficier des aides de l'ANAH.

**300 logements** pourraient être concernés par cette aide dans la durée de l'OPAH (en plus des 300 logements qui cumuleront AMVPER et aides OPAH-RU).

- **Les interventions spécifiques à caractère social de l'ANAH** (lutte contre le saturnisme, travaux d'accessibilité et d'adaptation des immeubles et des logements, bailleurs à ressources modestes,...) ne font pas l'objet d'objectifs quantifiés dans le cadre de cette convention.

Il est toutefois convenu que cela reste des interventions prioritaires, qui bénéficieront des conditions de financement renforcées (majoration des plafonds de travaux) prévues par la CAMSA, délégataire des aides de l'ANAH sur l'ensemble de son territoire.

### **ARTICLE 3 : PERIMETRE**

---

Le champ d'application de la présente convention est constitué du périmètre délimité sur les plans joints (cf. annexes 1 : plan, et / ou 2 : liste des rues).

Les évolutions marquantes par rapport au périmètre de la première OPAH de Renouvellement Urbain (2002-2006) portent sur :

- le retrait du quartier de Bâle
- l'intégration de quelques îlots sensibles :  
Quartier Briand :
  - o îlot Rossberg, qui présente de l'habitat indigne et de petites copropriétés fragiles en entrée de centre ville
  - o îlot Thénard-Strasbourg comprenant de petites maisons individuelles de cité sur parcelles étroites, occupées par des familles modestes et présentant une façade urbaine médiocre sur le marché central

Quartiers Franklin et Wagner :

- o îlots Dollfus - Rouffach, dans le prolongement nord du Périmètre de Restauration Immobilière, qui comporte de l'habitat collectif indigne et des maisons individuelles en accession très sociale,
- o îlot Colmar – Marseillaise - Mertzau, dans la continuité du traitement de l'avenue de Colmar

Quartier Vauban-Neppert :

- o franges d'îlots comportant de l'habitat ancien à l'Est du boulevard des Alliès, par souci de continuité de traitement

La présente convention s'applique sur des immeubles appartenant à des propriétaires privés, bailleurs ou occupants, volontaires pour engager des travaux de réhabilitation.

## **ARTICLE 4 : IMPLICATION DES PARTENAIRES**

---

**4.1 La Ville de Mulhouse** assurera la direction du projet. Elle en a défini les objectifs ainsi que la stratégie d'intervention ; elle en suivra régulièrement l'avancement, et proposera les ajustements qui pourraient s'avérer nécessaires.

A ce titre, la Ville assurera notamment :

- La coordination du traitement de l'habitat indigne, à travers :
  - . l'intervention d'un chargé de mission « habitat indigne » identifié comme personne ressource et lieu de convergence des informations ;
  - . une action de détection et de contrôle de la décence des logements, en partenariat avec la CAF ;
  - . l'animation du Comité de Traitement de l'Insalubrité, qui réunira : Services de la Ville (Mission Renouvellement Urbain, Service Communal d'Hygiène et de Santé, Service Foncier, Service Urbanisme, Service Juridique, Service Social ...), Services de l'Etat (DDASS, DDE), SERM, CAF, Conseil Général.
- La coordination de l'intervention foncière en diffus (hors périmètres opérationnels), à travers la Commission Foncière des quartiers anciens, qui analysera les DIA et les propositions d'intervention des bailleurs privés et publics, et soumettra à l'adjoint à l'habitat les alternatives les plus pertinentes au regard des objectifs de l'OPAH.
- La mise en place et la gestion d'un observatoire des immeubles. Cet observatoire sera alimenté et utilisable par les partenaires de l'opération, et en premier lieu par la SERM.

D'autre part, la Ville interviendra financièrement sur différentes actions :

- . Avec la CAMSA (ANAH) et la Région pour le développement d'un parc locatif intermédiaire de qualité
- . Avec la CAMSA (ANAH) et le Département pour conforter la vocation sociale du parc occupé à travers le conventionnement des logements
- . Soutien aux propriétaires occupants modestes pour qu'ils soient en capacité d'accompagner les ambitions de requalification du parc, qui constituent l'axe stratégique de cette OPAH. Il importe que l'action vigoureuse de requalification, notamment sous l'effet de l'Opération de Renovation Immobilière, ne fragilise pas les propriétaires-occupants modestes, mais au contraire qu'elle leur permette de

valoriser leur habitat, et pour les plus modestes le sortir de l'indécence voire de l'insalubrité

. La Mise en Valeur du Patrimoine architectural et des Espaces Résidentiels en y ajoutant, par rapport à la précédente OPAH, un volet qualité d'usage.

#### **4.2 La CAMSA intervient :**

- En tant que délégataire des aides de l'ANAH : pour accompagner la Ville dans ses objectifs, la CAMSA a décidé de majorer les taux d'interventions de l'ANAH pour la production de logements intermédiaires de qualité et pour le développement du parc conventionné.
- En qualité de maître d'ouvrage de l'Agenda 21 et du Plan Climat, en soutenant les actions de développement durable et de maîtrise de l'énergie.

#### **4.3 La Région Alsace intervient :**

- De façon spécifique, en soutenant la production d'une offre locative de qualité à des loyers intermédiaires, afin de renforcer la capacité résidentielle de la métropole Sud Alsace
- Dans le cadre de sa politique environnement, pour contribuer à la qualité environnementale et au développement des énergies renouvelables dans la réhabilitation ;

#### **4.4 Le Département intervient dans le cadre de sa compétence sociale :**

- En favorisant le maintien d'un parc locatif privé de loyer accessible et de qualité, par un complément de financement des logements conventionnés.

#### **4.5 L'ANAH intervient :**

- En tant que garant de la cohérence du programme d'action de l'OPAH avec les objectifs du plan de cohésion sociale,
- Au titre des aides à la pierre dont la gestion est déléguée à la CAMSA conformément à la convention signée le 31 janvier 2006. A ce titre l'ANAH prendra en compte le programme et l'avancement de cette OPAH pour la notification à la CAMSA des dotations annuelles.
- En tant que service instructeur et payeur des dossiers ANAH déposés dans le cadre de cette OPAH.

**4.6 La SERM** est l'opérateur choisi par la Ville pour l'aménagement du quartier dans le cadre du traité de Concession d'Aménagement conclue avec la Ville de MULHOUSE le 24 juillet 2007. Conformément à l'article 2 du traité de concession, elle assurera auprès des propriétaires un suivi animation des dispositifs d'incitation ou d'obligation à la rénovation des logements et des immeubles et dont les missions sont décrites à l'article 7 de la présente convention.

## **ARTICLE 5. FINANCEMENT DES ACTIONS**

---

### **5.1 La ville de Mulhouse s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles :**

Par cette présente dotation, la Ville s'engage à mobiliser des aides aux propriétaires.

#### **1-Propriétaires bailleurs :**

- A compléter les aides de l'ANAH (CAMSA) pour favoriser le développement :
  - d'une réhabilitation qualifiante à loyer intermédiaire (catégorie 2 de l'article 2.2), le taux de subvention de la Ville étant fixé à 10% des dépenses subventionnables par l'ANAH ;
  - d'une amélioration des logements à loyer intermédiaire (catégorie 1 de l'article 2.2), le taux de subvention de la Ville étant fixé à 5% des dépenses subventionnables par l'ANAH ;
  - d'une amélioration des logements à loyer conventionné, le taux de subvention de la Ville étant fixé à 5 % des dépenses subventionnables par l'ANAH.
- A favoriser la sortie d'insalubrité en apportant une subvention complémentaire de 5% des dépenses subventionnables par l'ANAH pour les loyers intermédiaires de la catégorie 2 et les logements conventionnés.

#### **2-Propriétaires occupants :**

- A compléter les aides de l'ANAH (CAMSA) pour favoriser le maintien des populations en place en majorant de 20% pour les propriétaires occupants dont les revenus correspondent à la réglementation ANAH dans la limite de 16 250 € de travaux H.T. par logement, portant le taux global de subvention à :
  - 60% pour les propriétaires relevant du plafond très social
  - 55% pour les propriétaires relevant du plafond standard..
- A favoriser la sortie d'insalubrité en complétant les aides de l'ANAH (CAMSA) de 15% dans la limite d'une dépense subventionnable de 30 000 € H .T.
- A mettre en place une aide de 25 %, dans la limite d'une dépense subventionnable de 10 000 € H.T par logement pour les propriétaires occupants dont les ressources sont comprises entre le plafond « standard » de l'ANAH et 120% du plafond PAS (propriétaires qui ne peuvent bénéficier des aides de l'ANAH).

Les crédits réservés par la Ville pour ces aides complémentaires à l'ANAH sont plafonnés à **300 000 € par an**, soit **1 500 000 €** sur la durée de la convention.

En outre, la Ville renouvelle son dispositif d'**Aide à la mise en Valeur du Patrimoine Architectural et des Espaces Résidentiels (AMVPER)** et le complète : soutien aux petites copropriétés, mise en œuvre des volets bois, incitation à la sortie d'indécence, subvention à la réalisation de « visites énergie ».

### **5.2 Communauté d'Agglomération de Mulhouse Sud Alsace (CAMSA)**

En tant que délégataire pour l'attribution de ses aides à l'amélioration du parc privé ancien, la CAMSA s'engage dans la limite des dotations budgétaires annuelles déléguées par l'ANAH :

- A subventionner les propriétaires privés qui réhabilitent leur logement et dont les travaux sont éligibles aux aides de l'ANAH à hauteur de :

#### Propriétaires bailleurs

- 60 % de la dépense subventionnable<sup>1</sup> pour les propriétaires qui s'engagent à conventionner leur logement, en application de l'article L351-2 du CCH ;
- 30% de la dépense subventionnable pour les propriétaires qui s'engagent à souscrire un engagement particulier relatif aux loyers intermédiaires, et correspondant à la première catégorie de propriétaire définie à l'article 2.2 ;
- 40% de la dépense subventionnable pour les propriétaires qui s'engagent à souscrire un engagement particulier relatif aux loyers intermédiaires, et correspondant à la deuxième catégorie définie à l'article 2.2.
- 15% de la dépense subventionnable pour les propriétaires qui pratiquent un loyer libre. Cette aide sera réservée aux propriétaires d'immeubles majoritairement occupés, situés dans les périmètres de restauration immobilière et soumis à obligation de travaux.

#### Propriétaires occupants

- 40 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 16 250 € H.T par logement pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond très social fixé par le règlement de l'ANAH ;
- 35 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 16 250 € H.T par logement pour les propriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs au plafond « standard » d'éligibilité fixé par le règlement de l'ANAH.

- A favoriser la sortie d'insalubrité de logements classés insalubres conformément aux règles de cotation fixées par l'ANAH. Les dossiers éligibles à l'insalubrité font l'objet d'un avis préalable systématique des collectivités concernées et de la CLAH. Les priorités d'actions et les règles d'éligibilité aux majorations propres à l'insalubrité seront définies annuellement par la CAMSA.

Pour l'année 2007, la CAMSA a défini :

- **Priorité d'action** : les logements insalubres sont ceux qui présentent
  - o un risque sanitaire pour les occupants (cas des logements occupés)
  - o ou un trouble à l'ordre public (cas de logements vacants) et faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- **Règles d'éligibilité aux majorations propres à l'insalubrité** :
  - o sont financés les logements vacants depuis moins de 3 ans (sauf arrêté d'insalubrité ou de péril an),
  - o pour les loyers intermédiaires ou loyers conventionnés la majoration des taux de subvention jusqu'à +20% est accordée au vu de l'intérêt patrimonial, social et urbain du projet ; il en va de même pour le déplafonnement du montant des travaux jusqu'à 30 000 €/logement
  - o pour les propriétaires occupants, le montant des travaux peut être déplafonné jusqu'à 30 000 € par logement après analyse du dossier.

- A poursuivre l'aide à la remise sur le marché de logements vacants : une prime de sortie de vacance pourra être attribuée aux logements vacants depuis plus de 12 mois, et moins de 3 ans en cas d'insalubrité, sous réserve que le propriétaire s'engage à louer le logement après travaux sous le régime des loyers maîtrisés et réalisant au minimum 15 000 € H.T de

<sup>1</sup> Le plafond de la dépense subventionnable est fixé en 2006 à 650 €/m<sup>2</sup> de surface fiscale sauf conditions spéciales comme la sortie d'insalubrité.

travaux par logement. Cette prime vacance sera attribuée au prorata du nombre de logements à la sortie de l'opération. Des demandes de dérogations pourront être examinées vu l'intérêt patrimonial, social, économique et urbain du projet et systématiquement en cas de division de logements.

- A poursuivre sa politique en faveur du développement durable : des primes pourront être attribuées aux matériels suivants dès lors qu'il répondent à des critères de qualité :
  - Chaudière individuelle à condensation
  - Chaudière individuelle bois
  - Chauffe eau solaire individuel
  - Système thermodynamique air/eau
  - Système thermodynamique géothermal
  - Systèmes solaires combinés

Pour l'ensemble de ces interventions, la CAMSA s'engage, sous réserve des dotations annuelles de l'ANAH, à réserver **1 450 000 € par an** sur son enveloppe déléguée.

### **5.3 L'ANRU s'engage, conformément à la convention PRU Mulhouse du 1<sup>er</sup> juin 2006 :**

A subventionner le fonctionnement de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 375 000 € pour les 5 années de l'OPAH.

**5.4 Le Département du Haut-Rhin s'engage sous réserve du vote des crédits correspondants aux budgets des années concernées,**

#### **A – Equipe opérationnelle**

- A subventionner le fonctionnement de l'équipe de suivi-animation à hauteur de 325 000 €, pour les 5 années de l'OPAH, soit un versement annuel de 65 000 € à partir de 2008. La dernière année, la moitié du versement annuel interviendra après remise d'un rapport final sur le bilan de l'OPAH.

#### **B – Aides à l'habitat privé**

##### Propriétaires bailleurs

- A intervenir, dans le cadre de ses dispositifs de droit commun, à hauteur de 5 % de la dépense subventionnable, en accompagnement des aides CAMSA/ANAH et Ville, afin d'inciter un maximum de propriétaires à conventionner après réhabilitation et à garder la vocation sociale de leur logement.

Pour cette intervention, le Conseil Général du Haut-Rhin réservera une enveloppe plafond de **35 000 € par an**, soit **175 000 €** sur la durée de la convention.

**5.5 La Région Alsace s'engage dans la limite de ses dotations budgétaires annuelles**



## **A – Equipe opérationnelle**

- A subventionner le fonctionnement de l'équipe de suivi animation à hauteur de 250 000 €, pour les 5 années de l'OPAH. Le versement de cette subvention interviendra annuellement. Pour l'année 1, la subvention sera rapportée au nombre de mois de fonctionnement de l'équipe. La dernière année, la moitié du versement annuel, interviendra après remise d'un rapport final sur le bilan de l'OPAH.

## **B – Aides à l'habitat privé**

- A accompagner l'ANAH (CAMSA) et la Ville dans leur volonté de promouvoir une réhabilitation qualifiante, en contribuant pour **5 %** de la dépense subventionnable ANAH, au financement des réhabilitations locatives réalisées dans le cadre du loyer intermédiaire des catégories 1 et 2.

La Région Alsace réservera à cet effet, dans la limite de ses dotations annuelles, un montant plafond de **90 000 € par an**, soit **450 000 €** sur la durée de la convention.

En outre, la Région mobilisera son dispositif de droit commun d'incitation à l'utilisation des énergies renouvelables.

## **5.6 Modalités de mise en place des opérations de réhabilitation réalisées en loyers maîtrisés**

Les plafonds de loyer qui s'appliquent aux logements ayant bénéficié de subventions renforcées sont les suivantes :

- Pour les opérations en loyer intermédiaire le montant au m<sup>2</sup> de surface fiscale est fixé, au 1<sup>er</sup> janvier 2007 à **7,20 €/m<sup>2</sup>** quelle que soit la taille du logement. Le principe d'un taux unique est motivé par la volonté de privilégier des grandes surfaces.
- Pour les opérations en loyer conventionné, le montant du loyer au m<sup>2</sup> de surface fiscale, fixé par décret, sera modulé en fonction de la taille des logements. Il sera de :
  - **+10% du plafond en vigueur** pour des logements d'une surface habitable de **moins de 55 m<sup>2</sup>**
  - **conforme aux plafonds en vigueur** pour des logements dont la surface habitable est supérieure ou égale à **55 m<sup>2</sup>**.

Ces plafonds de loyers pourront faire l'objet d'une révision en cours de convention sur simple décision du Bureau de la CAMSA.

Ce principe de modulation doit permettre de mieux tenir compte de la réalité du marché, et de faciliter le conventionnement de logements petits et moyens qui constituent une partie significative de la demande.

## **ARTICLE 6 : DISPOSITIFS CONNEXES**

---

### **6-1 Préfinancement et solvabilisation des propriétaires modestes**

Malgré le niveau élevé des taux de subventions, certains propriétaires peinent à trouver les compléments de financement qui leur permettent de monter leur opération. Cela vaut en particulier pour les propriétaires modestes concernés par le PRI, qui se trouvent confrontés à des obligations de travaux qu'ils n'avaient pas prévues, et qui en conséquence ne disposent pas de l'autofinancement nécessaire.

Les subventions étant versées sur factures acquittées, ces mêmes propriétaires peuvent aussi être bloqués par les avances à faire aux entreprises pour la partie aidée des travaux. Au cours de la précédente OPAH, le système de préfinancement mis en place avec le soutien de la Caisse des Dépôts et Consignations a donné pleinement satisfaction.

La SERM proposera aux partenaires la signature d'un nouveau protocole permettant la reconduction du système de préfinancement selon des modalités à préciser.

### **6-2 Opération de Restauration Immobilière, ZPPAUP.**

Les quartiers anciens font l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière. Les immeubles concernés ont fait ou feront l'objet de prescription de travaux. Les travaux pourront être réalisés soit directement par le propriétaire en place, soit par de nouveaux investisseurs après acquisition et recyclage par la SERM. Dans les deux cas, ils seront financés par les aides mises en place dans l'OPAH.

- Le Périmètre de Restauration Immobilière « Franklin » comporte 300 immeubles dont 106 immeubles déjà mis sous Déclaration d'Utilité Publique au 1<sup>er</sup> janvier 2007. Un tiers environ de ces immeubles sont ou seront acquis par la SERM pour être recyclés et réhabilités avec un haut niveau de qualité. Les autres immeubles feront fait l'objet de travaux par leur propriétaire actuel.
- Une 2<sup>ème</sup> Opération de Restauration Immobilière est en préparation sur Vauban-Neppert. Son animation débutera en 2008.

Une ZPPAUP couvre déjà le quartier Franklin, une seconde est en projet sur Vauban-Neppert.

### **6-3 Dispositif de traitement de l'habitat indigne.**

Créé en 2003, le Comité de Traitement de l'Insalubrité (CTI) est une instance partenariale réunissant différents services de la Ville (Service Renouvellement Urbain, Service Hygiène, Service Urbanisme, Service Foncier, Service Juridique ...), la SERM et le prestataire de la première OPAH RU.

Ce dispositif est appelé à être renforcé, notamment par la présence d'un chargé de mission « Habitat Indigne » rattaché à la mission Renouvellement Urbain de la Ville et par un nouveau partenariat entre la CAF et la Ville. Son opérationnalité sera renforcée ; l'OPAH Renouvellement Urbain en sera l'un des principaux outils.

#### 6-4 Fonds « Développement Urbain Durable ».

Dans le cadre de l'AMVPER, la Ville met en œuvre un volet spécifique sur le développement durable en finançant 7 postes de travaux :

- Isolation thermique
- Dépose de matériaux contenant de l'amiante
- Installation de matériel utilisant les énergies renouvelables
- Installation de matériel visant à diminuer la pollution de l'air et de l'eau
- Travaux extérieurs utilisant des matériaux répondant au label HQE
- Matériel visant à économiser l'eau
- Matériel visant à diminuer la quantité de déchets

Ces dossiers seront instruits par les services de la Ville.

### **ARTICLE 7 : SUIVI ET ANIMATION DE L'OPAH**

#### 7.1 - Orientations générales

L'orientation générale du suivi-animation est de favoriser la participation des habitants aux projets de la Ville et de ses partenaires. Ceci implique de donner priorité à l'accompagnement des initiatives. Le suivi-animation de l'OPAH est un service apporté aux habitants, porteurs de projets.

Le suivi-animation s'inscrit dans une relation de **proximité** avec les quartiers, leurs habitants, les acteurs locaux. L'équipe assurera une présence effective et visible sur le terrain, dans un local facilement identifiable et accessible au public permettant l'accueil et l'écoute.

La réussite du projet suppose la **mobilisation d'acteurs locaux** susceptibles d'identifier les besoins, d'orienter les bénéficiaires potentiels des aides vers l'équipe de suivi-animation, de relayer le travail d'information et de communication en direction des associations, fédérations et syndicats d'usagers, centres sociaux...

Le suivi-animation sera **intégré au dispositif global d'intervention sur les quartiers anciens**. En effet, il n'est pas dissociable d'autres procédures telles que les opérations d'aménagement de ZAC, les Opérations de Restauration Immobilière et les actions d'acquisitions foncières en diffus, de recyclage accédants et d'acquisitions-amélioration et restructuration d'îlots par les bailleurs publics.

Le suivi-animation de l'opération sera également **en phase avec le dispositif de concertation mis en place par la Ville et ses partenaires** : Conseils de Quartiers, chargés de mission territoriale, médiations interculturelles

#### 7.2 - Rôle de la SERM et moyens affectés au suivi-animation

Conformément aux articles 2 et 22 de la Convention Publique d'Aménagement passée avec la Ville de MULHOUSE, la SERM assurera le suivi - animation de l'OPAH de Renouvellement Urbain. Au total, 3.5 Equivalents Temps Plein seront affectés à l'OPAH :

- un chargé d'OPAH (1 ETP)
- un agent de réhabilitation (1ETP)
- un chargé d'opération spécialisé en opérations immobilières (1/2 ETP)
- une assistante (1 ETP)

### **7.3 Missions générales**

#### **7.3.1 Mission d'assistance en matière de communication publique**

Un plan de communication sera élaboré durant les trois premiers mois de l'opération, en concertation entre la Ville et la SERM. La SERM sera ensuite chargée de la mise en œuvre de la partie la concernant. Les actions de communication feront l'objet d'un trimestriel, d'une évaluation annuelle et d'ajustements éventuellement nécessaires.

Le plan de communication prévoira notamment :

- des réunions publiques
- des expositions temporaires ou permanentes,
- des tracts informatifs,
- des opérations portes ouvertes « chantier témoin » : l'équipe de suivi-animation y jouera son rôle d'information au public.
- des actions de communication propres aux 4 axes thématiques mentionnés plus bas : traitement de l'habitat indigne, qualité environnementale, qualité d'usage, petites copropriétés.

Des actions de communication spécifiques seront menées en direction notamment :

- des acteurs des quartiers (associations, centres sociaux et culturels, services publics...) en lien avec les chargés de mission territoriale et de médiation de la Ville
- des professionnels du logement et de la construction (artisans, entreprises, architectes, financeurs, ADIL, syndics...)

#### **7.3.2 Mission de repérage, de prospection et d'information**

La SERM mènera des actions de repérage et de prospection des immeubles concernés par l'OPAH. Elle apportera aux propriétaires et locataires éventuels, en fonction des situations, les informations pertinentes concernant l'OPAH et son dispositif.

Cette mission sera assurée par une permanence hebdomadaire ouverte au public.

Des actions de repérage et de prospection propres aux 4 axes thématiques mentionnés plus bas : traitement de l'habitat indigne ; qualité environnementale, petites copropriétés et services aux habitants seront également menées.

#### **7.3.3 Mission de conseil aux propriétaires bailleurs et occupants pour l'émergence de projets**

La SERM accompagnera l'émergence des projets conformes aux objectifs de l'OPAH. Pour cela, elle réalisera gratuitement pour les propriétaires une étude de faisabilité de projet d'amélioration dès que cela s'avérera nécessaire pour concrétiser un projet. Cette étude technique et financière, adaptée en fonction des situations rencontrées, servira d'aide à la décision au propriétaire.

Cette mission comprendra notamment du conseil pour les projets de restructuration d'immeubles et de mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces résidentiels. Dans le cas d'immeubles présentant une occupation mixte habitat + commerce, une information globale devra être apportée au propriétaire dans la mesure où les différents aspects du projet sont maîtrisés.

La maîtrise d'œuvre ne fera en aucun cas partie de la prestation du suivi-animation.

#### **7.3.4 Mission d'accompagnement des projets des propriétaires**

La SERM assurera le montage, le dépôt et le suivi des dossiers de demandes de subventions des propriétaires privés.

Elle assurera la gestion des dispositifs financiers mis en place dans l'OPAH et devra procéder à la pré-instruction des dossiers de demandes de subventions, notamment au regard des conditions de recevabilité de certains travaux ou conditions de ressources.

Cette mission comprendra aussi la rédaction des conventions de loyers en cas de conventionnement du logement, de même que le parfait achèvement de l'opération, au regard notamment de la conformité aux travaux subventionnés.

Pour atteindre les objectifs relatifs aux propriétaires-occupants très sociaux, des relations devront être instaurées et suivies avec les caisses de retraite et autres organismes de solvabilisation.

Les dossiers de demandes de primes pour la valorisation du patrimoine architectural et des espaces résidentiels seront montés par l'équipe de suivi animation et présentés aux services de la Ville pour instruction.

#### **7.3.5 Mission d'assistance aux partenaires du projet de renouvellement urbain**

L'équipe de suivi-animation fera remonter les informations auprès de la Ville concernant les situations particulières rencontrées :

- immeubles insalubres,
- immeubles ou logements en vente,
- occupations sociales difficiles,
- toute situation de blocage à l'amélioration dans les secteurs prioritaires.

Face à ces situations, l'objectif est de mobiliser l'ensemble des partenaires oeuvrant sur le projet de renouvellement urbain de manière à proposer des actions d'accompagnement aux propriétaires ou aux locataires, notamment en matière de relogement, de solvabilisation, d'outils opérationnels autre que l'OPAH.

#### **7.3.6 Mission de suivi**

La mission de suivi consistera à :

- alimenter une base de données comportant différents indicateurs d'avancement de l'opération. Ces indicateurs seront choisis conjointement par la Ville, la SERM et l'AURM, et réunis en un observatoire des immeubles.

Ces indicateurs feront notamment apparaître :

- . le montant des travaux réalisés,
- . la ventilation des financements mobilisés par partenaires,
- . le bilan spatial et qualitatif,

- . les effets induits de l'OPAH (sur le parc de logements, la population, ...),
- . le calcul des loyers avant et après travaux...
- établir des états d'avancements trimestriels et annuels permettant à la Ville d'évaluer l'efficacité des dispositifs mis en œuvre, les difficultés rencontrées, et de proposer les mesures de correction.

## 7.4 Les actions d'accompagnement de l'OPAH

Quatre axes thématiques appellent des actions d'animation et un partenariat spécifiques

### 7.4.1 Lutte contre l'habitat indigne

Cet axe fera l'objet d'un programme d'action spécifique, élaboré en concertation entre la Ville et la SERM dans les trois premiers mois de l'opération. Ce programme comportera notamment :

- des actions de repérage de l'habitat indigne sur des secteurs ciblés, en lien notamment avec les centres sociaux et d'autres partenaires implantés sur les quartiers,
- des actions de communication en direction des occupants et des propriétaires-bailleurs de logements susceptibles d'entrer dans ce champ
- des actions de contrôle de la décence des logements
- la participation aux réunions de coordination avec les partenaires réunis au sein du Comité de Traitement de l'habitat indigne

### 7.4.2 Qualité environnementale

La SERM assurera une mission de :

- **Sensibilisation du grand public** aux questions d'économie d'énergie et d'eau : elle sera réalisée par l'équipe de suivi-animation, la mise à disposition d'une documentation spécialisée sur le local d'animation de l'OPAH ou le recours à des partenaires locaux.
- **Animation du réseau de partenaires** afin de :
  - faciliter les démarches des propriétaires pour l'élaboration de **Diagnostic Energie**
  - **Repérer les logements « énergivores »** : il sera réalisé en lien avec le repérage de l'habitat indigne (cf. ci-dessus), et en concertation avec les partenaires (identification des ménages en situation d'impayé, consommations excessives) un repérage des logements énergivores. Sur la base de ce repérage la SERM démarchera les propriétaires pour les inciter à faire des travaux.

### 7.4.3 Soutien aux petites copropriétés et qualification des bénévoles

- **Repérage** : le repérage des petites copropriétés présentant des signes de fragilité sera mené tout au long de l'OPAH.
- **Animation et mobilisation du réseau de partenaires** afin de :
  - **Prévoir des campagnes de sensibilisation et d'information** : contact des copropriétaires concernés ; mise à disposition d'une documentation spécialisée sur le fonctionnement des petites copropriétés gérées bénévolement ; édition

d'une plaquette « droits et devoirs des propriétaires et locataires en copropriété »

- **Proposer des cycles de qualification des syndics bénévoles et conseils syndicaux** : animation par un juriste de séances de qualification sur le fonctionnement des copropriétés, les missions et les responsabilités du syndic, le rôle du conseil syndical, la conduite de l'AG, la comptabilité, les appels de charges, le recouvrement des impayés etc

#### **7.4.4 Mise en place de produits « clés en mains » favorisant le développement urbain durable**

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH est chargée de faciliter la mise en œuvre d'actions concernant :

- la pose sur les façades de **volets bois** conformes aux prescriptions architecturales, en lien avec les associations d'insertion présentes sur la Ville.
- l'implantation dans les immeubles de **locaux annexes** permettant le rangement de poubelles, de vélos, de poussettes par exemple, selon même dispositif.

### **ARTICLE 8 : EVALUATION, INSTANCES DE PILOTAGE ET DE SUIVI**

L'évaluation de l'opération sera commanditée par la Ville.

Le pilotage et le suivi de l'OPAH seront assurés dans les instances décisionnelles et techniques du Programme de rénovation urbaine, animées par la Ville et associant l'ensemble des co-financeurs. Ils porteront sur :

- les bilans intermédiaires de l'opération
- le respect des engagements des partenaires
- la coordination des dispositifs et procédures
- les réajustements éventuels des dispositifs au regard des bilans d'OPAH

Les dossiers des propriétaires seront systématiquement présentés dans une « commission technique OPAH » pilotée par la Ville et associant les collectivités co-financeurs. Elle se réunira mensuellement, en amont du passage des dossiers en CLAH, pour appréciation des projets et validation de leur participation.

### **ARTICLE 9: DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue pour une durée de cinq ans ; elle prendra effet à compter de sa signature et jusqu'au 31 décembre 2012

Au-delà de cette date, les demandes de subventions auprès de l'A.N.A.H. ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites selon la réglementation générale.

La SERM pourra continuer d'assurer au delà du 31 décembre 2012 le solde de tous les dossiers relevant de cette OPAH (paiements et recours notamment) en passant un avenant ou signant une nouvelle convention avec la collectivité.

Sur la durée de la présente convention la SERM assurera également le solde des dossiers ANAH déposés et engagés lors de la précédente OPAH (paiements et recours notamment).

#### **ARTICLE 10 : RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION**

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention.

Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait à Mulhouse, le

Pour la **Ville de MULHOUSE**,  
Le Sénateur Maire

Pour la **CAMSA**,  
Le Président

Pour la **Région Alsace**,  
Le Président du Conseil Régional

Pour le **Département du Haut-Rhin**,  
Le Président du Conseil Général

Pour l'**ANRU**,  
Le Préfet, en qualité de délégué territorial du Haut Rhin

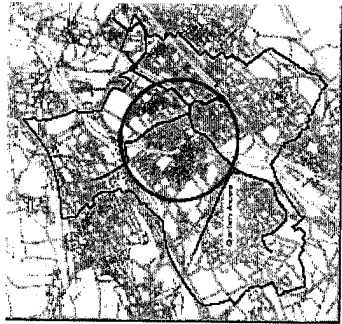
Pour la **SERM**,  
Le Directeur Général



## **ANNEXES**

1. Plan du périmètre opérationnel
2. Liste des rues formant le périmètre opérationnel
3. Dispositif financier de l'OPAH
4. Règlement municipal d'aide à la mise en valeur du patrimoine architectural et des espaces résidentiels
5. Plan Programme du PRU
6. Délibération de la Ville de MULHOUSE, de la Région Alsace et du Département du Haut Rhin sur les engagements financiers

**ANNEXE 1 PLAN DU PERIMETRE DE L'OPAH**



Projet de rénovation urbaine  
Quartiers anciens Projet  
OPAH 2007-2012

LEGENDE

Perimètre OPAH



100 Rue de la République - 44100 Nantes - France

## Annexe 2

NOM DE LA RUE	NUMERO
Abeilles	
Aigle	
Alliés	N° 3 à 45 + 12a à 42
Alpes	
Arc	
Bleu (pasage)	
Branche	
Aristide Briand	N° 2 à 126 + 1 à 69
Bons ménages	
Bouclier	
Brochet	
Brume	
Buhler	
Cailles	
Cerf	Sauf le 18
Cetty	
Charité	N° 1 à 11 et 2
Charpentiers	
Chaudronniers	
Chêne	
Chevreul	
Cloche	5,6,7,8,10,11,13,15,17,19,21,23,25 ,27,29,31,33,35,37,39,41,43
Coehorn	N° 4
Colmar	N° 1 à 139 et 4 à 162 B
Comète	N° 80 à 108 + 75
Cygne	
4 <sup>e</sup> Division Marocaine de Montagne	N° 2 et 3 et 11
Dollfus	
Dreyfus	N° 1 à 31 + 2 à 42
Économie	
Engel Dollfus	N° 3 à 35 + 18 à 26
Ensisheim	N° 4 à 24 + 1 à 21
Fabriques	
Fer	
Fidélité	
Fil	
Filature	
Fleming	
Franklin (rue)	N° 6 à 76 + 15 à 69

Franklin (place)	N° 4 à 10
Gander	N° 2 à 6
Gaz	
Gymnastes	
Heilmann	N° 2 à 24A + 1 à 43
Hirondelles	
Illzach	N° 1 à 121 + 2 à 94
Imprimeurs	
Jaurès	N° 1 à 15 + 2 à 22
Kammerrer	
Koehlin	
Lavoisier	N° 2 à 40 + 1 à 37
Place de la Liberté	N° 7 à 17
Lefebvre	N° 42 à 82 et 9 à 19
Loisy	
Louise	N° 29 à 81
Maçons	
Marceau	N° 2 à 12,38,40,44
Marseillaise	N° 9 à 41
Marteau	
Menuisiers	
Merles	
Mertzau	N° 4 à 24
Mésanges	Exceptés N° 15 et 15a
Monthyon	
Mutterer	
Neppert	Exceptés N° 41 à 49
Oberkampf	
Œillets	
Oiseaux	N° 3 à 59
Orfèvres	
Ouest	
Papin	
Peintres	
Penot	
Pfastatt	N° 2 à 64 + 1 à 3
Platanes	N° 91+88+90+92
Près	
Pyrénées	
Roosevelt	N° 20 à 44
Roses (passage)	
Roses	Excepté N° 36
Rossberg	
Rostand	
Rouffach	
Runtz	
Saint-André	
Saint-Joseph	

Sampigny	
Saule	
Schlumberger	N° 24
Schmaltzer	N° 3 à 13
Schuman	N° 1 à 19 + 63 à 77 + 97 à 113
Schwilgué	
Siphon	
Strasbourg	Sauf N° 68 à 136
Thénard	
Thérèse	N° 60 à 68 + 63B à 69
Tilleul	
Traineau	N° 1 à 9
Travail	
Turenne	N° 2 à 48
Vauban	N° 1 à 105 sauf 1A + 2 à 102
Vergers	Excepté N° 2 et 10
Vert (passage)	
Vieux-Thann	
Vosges (place)	N° 12 à 22
Vosges	
Wolf	N° 4 à 18
Yser	
Zamenhof	N° 7
Zierdt	

Annexe 3

TABLEAU RECAPITULATIF DES OBJECTIFS QUANTITATIFS ET FINANCIERS DE L'OPAH

Commentaire : Insérer feuille « objectifs » du fichier « Objectifs OPAH2.xls » après derniers arbitrages

Objectif en logements	Montant total des travaux	CAMSA (ANAH)		CONSEIL GENERAL		REGION ALSACE		VILLE DE MULHOUSE		CAMSA (ANAH) vacance (5000 €/logt)		CAMSA (ANAH) Insalubrité		VILLE Insalubrité		CAMSA (ANAH) Environnt		
		Tx	Montant	Tx	Montant	Tx	Montant	Tx	Montant	Nb	Montant	Tx	Montant	Nb	Montant	Tx	Montant	Nb
<b>P.O</b>	<b>2 056 250</b>		<b>340 000</b>				<b>430 000</b>					<b>73 000</b>		<b>20 000</b>				<b>35 000</b>
TSO																		
Standards	70		40%				20%										20	
Majorés	70		35%				20%										5	
Insalubrité	100						25%											
	5												50%	15%				
<b>P.B</b>	<b>17 583 000</b>		<b>5 550 000</b>		<b>175 000</b>		<b>930 000</b>		<b>315 000</b>		<b>572 000</b>		<b>120 000</b>		<b>365 000</b>			
Loyer Libre	50		15%															
Loyer Intermédiaire	280								45									
Catégorie 1 : 40%	130		30%			5%	5%		5									
Catégorie 2 : 55% :																		
- investisseur PRI	80		40%				10%											
- propriétaire classique	70		40%				10%											
Loyer Conventionné	125		60%		5%		5%		20									
<b>TOTAL AIDES</b>	<b>700</b>		<b>5 890 000</b>		<b>175 000</b>		<b>450 000</b>		<b>1 360 000</b>		<b>315 000</b>		<b>645 000</b>		<b>140 000</b>		<b>400 000</b>	

## **Annexe 4**

<p align="center"><b>Règlement de l'Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine et des Espaces Résidentiels (AMVPER)</b></p>
---

### **PREAMBULE :**

Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat « Renouvellement Urbain » est engagée afin de favoriser l'amélioration du confort des logements loués et de permettre la remise sur le marché locatif des logements vacants.

En complément des aides financières versées par la CAMSA, l'ANAH, la Ville de Mulhouse accorde des aides financières complémentaires aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants.

Sur l'ensemble du dispositif de l'OPAH, les aides financières de la Ville sont accordées aux propriétaires qui effectuent des travaux dans les domaines suivants :

- a) développement durable
- b) mise en valeur du patrimoine architecturale des immeubles
- c) aménagement des parties communes et espaces résidentiels : jardin, espace de stationnement couvert ou non, cour, hall d'entrée, escalier, locaux communs...
- d) réhabilitation d'immeubles insalubres et /ou de logements vacants
- e) réhabilitation de logements avec des loyers maîtrisés

Cette aide reprend les conditions et les modalités des règlements d'aide à la MVP appliquées à l'ensemble de la Ville et au Centre Historique depuis l'OPAH du Bicentenaire. Dénommée "Aide à la Mise en Valeur du patrimoine et des espaces résidentiels" (MVPER), elle répond à un double objectif de :

- valorisation du patrimoine privé architectural, urbain et paysager,
- amélioration des espaces collectifs résidentiels aussi bien intérieurs que extérieurs.

La MVPER est donc complémentaire des aides de la Ville à destination des propriétaires occupants et sur les volets l'insalubrité, loyers maîtrisés, et des dispositifs et procédures envisagés sur le P.R.U: Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

## **A. CONDITIONS D'ATTRIBUTION DE L'AIDE FINANCIERE**

**Les aides financières sont attribuées par la Ville en raison de l'intérêt que présentent les immeubles pour le quartier. Les propriétaires ne peuvent en aucune façon se prévaloir d'un droit à l'obtention d'une aide financière.**

Les conditions 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 « Renouvellement urbain ».

### **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.

### **4. Conditions générales**

Les demandes d'aide financière sont prises en compte selon les crédits disponibles. Ne seront pas pris en compte les demandes qui ne correspondent pas aux règles générales de l'ANAH, à savoir la mise aux normes minimales d'habitabilité qui consiste à installer un équipement sanitaire complet (salle de bains, WC intérieur) et le chauffage central dans chaque logement, ainsi qu'à remettre l'immeuble à neuf : toiture, combles, fenêtres, cage d'escalier, façades, cour intérieure.

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.



## **5. Conditions particulières concernant certains travaux**

- a) la réalisation d'enduit à la chaux (postes n° 2.3.4 de la nomenclature) sont aidés aux conditions suivantes :
- le propriétaire doit employer les teintes préconisées par les services de la Ville de Mulhouse ou l'ABF,
  - les volets ou persiennes existants ne doivent pas être supprimés après travaux. Aucune subvention ne sera accordée en cas de suppression de volets bois.
- b) à titre exceptionnel, seront pris en compte les travaux de réfection de façades si, bien entendu, tous les logements sont aux normes et répondent aux conditions générales d'habitabilité de l'ANAH. Cette aide exceptionnelle devra faire l'objet d'un avis favorable de la Commission. Les travaux devront porter sur l'ensemble des façades pour être pris en compte.
- c) \* l'aménagement des parties communes internes à l'immeuble (poste n°5.5 à 5.7) est aidé financièrement, uniquement dans le cas d'un projet de réfection complet qui va au-delà d'une simple mise en peinture des murs (ou papier peint)
- \* l'aménagement de bâtiments annexes situés dans les cours intérieures (poste n°5.1 et 5.2 de la nomenclature) est aidé financièrement à condition que les bâtiments :
- soient affectés à un usage lié à l'habitation (buanderie, garage à vélos, rangement pour voiture d'enfants),
  - soient implantés conformément à un plan d'ensemble de l'îlot approuvé préalablement par la Ville, et fassent partie d'un projet de ravalement de l'ensemble des façades et notamment des façades arrières (si celles-ci sont vétustes).
- d) l'aménagement des cours intérieures et la réalisation de parkings en cœur d'îlot (postes 5.3 et 5.4 de la nomenclature) sont aidés financièrement à la condition qu'ils soient implantés conformément à un plan d'ensemble approuvé préalablement par la Ville. Le projet devra au minimum respecter les prescriptions du POS en matière d'espaces verts et de plantations.

## **6. Exécution des travaux**

Seuls sont aidés financièrement par la Ville les travaux confiés à des professionnels du bâtiment inscrits au répertoire des métiers ou au registre du commerce.

*Une dérogation est prévue pour les propriétaires occupants (cf. art.9).*

## **7. Réintégration des locataires relogés à titre provisoire**

Si le propriétaire demande à la Ville, ou à un organisme désigné par la Ville, d'assurer le relogement provisoire d'un ou plusieurs de ses locataires pendant les travaux, il doit, au préalable, s'engager par écrit à reprendre ses locataires à la fin des travaux.

Le paiement de la totalité de l'aide financière de la Ville est subordonné à la réintégration dans leur logement initial, du ou des locataire (s) relogé (s) à titre provisoire par la Ville ou l'organisme désigné par la Ville.

## **8. Demande préalable**

**Le propriétaire doit déposer une demande préalable d'autorisation de commencer les travaux avant le démarrage des travaux.**

## **9. Pièces justificatives**

La demande de paiement de l'aide financière doit être accompagnée des factures acquittées attestant la réalisation des travaux par des professionnels du bâtiment et, le cas échéant, de la note d'honoraires certifiant l'intervention d'un maître d'oeuvre et des baux prouvant la réintégration des locataires dans leur logement initial.

Une dérogation spéciale à cet article est prévue pour les propriétaires occupants selon les conditions de reventes définies dans les règles générales de l'ANAH complétées par les règles particulières de la convention puisqu'il est prévu de subventionner dans ce cas, les travaux réalisés sans entreprises (sur présentation des factures de matériaux).

## **10. Modification éventuelle des conditions d'attribution**

La Ville se réserve le droit de définir une ou plusieurs conditions d'attribution supplémentaires, ou de déroger à l'une des conditions d'attribution définies ci-dessus. Le présent règlement serait alors modifié en conséquence et les modifications adoptées seraient portées à la connaissance des propriétaires ayant sollicité une estimation de l'aide financière.

## **B. MODALITES D'ATTRIBUTION DE L'AIDE FINANCIERE**

### **1. Demande préalable**

Avant le début des travaux, le propriétaire doit déposer une demande préalable ; il peut utiliser le formulaire prévu à cet effet. Cette démarche doit être effectuée avant l'échéance de l'O.P.A.H., c'est-à-dire avant le (date) .Il doit s'acquitter de toute manière de l'ensemble des demandes d'autorisation administratives : permis de construire (PC), Déclaration de Travaux (DT), Etablissements Recevant du Public (ERP)....

### **2. Demande de paiement**

Après achèvement de la totalité des travaux aidés par la Ville, le propriétaire demande par écrit le paiement de l'aide financière ; il peut employer le formulaire prévu à cet effet. La demande de paiement est recevable pendant l'O.P.A.H. et un an au plus tard après son échéance, c'est-à-dire jusqu'au (date) . Le propriétaire doit fournir à l'organisme chargé du suivi animation de l'OPAH les pièces indiquées à l'article A.9 du règlement ainsi qu'un relevé d'identité bancaire.

L'organisme chargé du suivi animation vérifie que les factures fournies par les propriétaires correspondent à des travaux effectivement réalisés, et, le cas échéant, s'assure que le propriétaire a fait appel à un maître d'oeuvre et vérifie que les locataires ont été réintégrés dans leur logement initial.

L'organisme chargé du suivi animation transmet l'ensemble du dossier, dont les factures acquittées, au service instructeur de la Ville (Permis de Construire). Le service de la Ville calcule le montant définitif de l'aide financière sur la base du barème en vigueur au moment de la demande de paiement et transmet le dossier à la Ville.

### **3. Décision d'attribution**

La décision d'attribution est prise par le Maire, habilité à cet effet par délibération du Conseil Municipal en date du 24 juin 2002. La décision est sans appel.

## **C CALCUL DE L'AIDE FINANCIERE**

### **1. Montant unitaire**

Pour chaque poste, un montant unitaire est déterminé par la Ville. Selon le cas, ce montant unitaire est établi au mètre linéaire, au mètre carré ou au forfait. Pour chaque poste, le montant unitaire est indiqué sur le barème ; les prix sont indiqués toutes taxes comprises.

### **2. Montant par poste**

Le produit du montant unitaire par la quantité correspondant aux travaux effectués constitue le montant par poste.

### **3. Aide financière**

L'aide financière est obtenue par addition des montants par poste, éventuellement minorés ou plafonnés, comme indiqué en C.2 ci-dessus.

# AIDE A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DES ESPACES RESIDENTIELS

## Nomenclature des travaux aidés par la Ville

-----

### **1. Développement durable**

- 1.1 Isolation thermique extérieure pour façades et toiture
- 1.2 Dépose de revêtement de façade ou de couverture, en matériau contenant de l'amiante par une société spécialisée
- 1.3 Installation de matériel utilisant les énergies renouvelables (panneaux solaires, pompe à chaleur, etc....)
- 1.4 Matériel visant à diminuer les pollutions de l'air ou de l'eau
- 1.5 Travaux extérieurs utilisant les matériaux répondant au label HQE (haute qualité environnementale) et les matériels au label HPE (haute performance énergétique)
- 1.6 Matériel visant à économiser l'eau (récupérateur d'eau de pluie, cuve enterrée avec pompe de relevage, est...)
- 1.7 Matériel visant à diminuer la quantité de déchet (composteur...)
- 1.8 Participation au coût de la visite « énergie »

### **2. Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain privé :**

#### **2.1. Boiseries :**

- dépose des menuiseries anciennes,
- pose ou restauration de volets battants, de persiennes (sauf PVC),
- pose des fenêtres à double vantail et petits bois, porte-fenêtre, portes.

#### **2.2. Ouvrages en pierre :**

- restauration des éléments filants : bandeaux, corniches, soubassements, chaînages,
- restauration des encadrements : fenêtres et portes,
- restauration des dalles et balcons,
- restauration des éléments ouvragés,
- décapage, nettoyage, traitement hydrofuge.

#### **2.3. Enduit :**

- création de pilastres, chaînages, ...
- création de modénatures,
- réalisation d'enduit rainuré en rez-de-chaussée,
- réalisation d'enduit traditionnel à la chaux,
- peinture minérale.

#### **2.4. Ferronneries :**

- pose de grilles ouvragées,
- restauration ou pose de gardes-corps des balcons,
- restauration ou pose d'appuis de fenêtres métalliques,
- ouvrages métalliques divers.

#### **2.5. Toiture :**

- création ou restauration de lucarne ou d'œil de bœuf, ...
- éléments divers en zinc,
- couverture en ardoises naturelles,
- couverture en cuivre.

#### **2.6. Divers :**

- élément architectural ou patrimonial divers,
- réalisation d'éclairage,
- pose de plaques commémoratives,
- échafaudage.

### **3. Commerces**

#### **Façades commerciales :**

- dépose d'anciennes devantures, afin de mettre en valeur la façade ancienne de l'immeuble,
- création de façades / devantures en bois à panneaux incluant portes, vitrines, pilastres, chaînes d'angle, ...
- suppression de caisson saillant,
- création de soubassement en pierre,
- suppression de bandeaux métalliques,
- restauration ou création de bandeaux filants en pierre,
- création de façades commerciales de qualité.

#### **Enseignes :**

- création d'enseignes originales,
- restauration d'enseignes artisanales remarquables,
- création de stores s'inscrivant dans l'architecture du bâtiment,
- dépose d'enseignes non réglementaires.

### **4. Décors peints et fresques :**

- réalisation de fresques sur murs y compris le traitement de fond de façade,
- réalisation ou restauration des décors, tels que frises, macarons, blasons ...
- restauration de fresques anciennes.

### **5. Espaces résidentiels :**

Nota : les travaux décrits dans les postes suivants sont aidés par la Ville à condition de respecter l'article A 5b du règlement.

Les postes 4.1. à 4.8. ne sont aidés que s'il y a des parties communes à plusieurs propriétaires et/ ou plusieurs locataires.

### **5.1. Démolition d'annexes vétustes**

Démolition des fondations, murs, dalles et toitures des annexes vétustes situées dans les cours intérieures.

### **5.2. Aménagement et réfection de bâtiments annexes**

Aménagement de bâtiments annexes, comprenant les fondations, murs, dalles, toitures, portes et fenêtres ainsi que, le cas échéant, le crépissage éventuel des murs mitoyens.

### **5.3. Aménagement des espaces libres**

Engazonnement de la cour intérieure ; plantation de végétaux. Dallage des allées et accès aux bâtiments annexes.

### **5.4. Création de places de parking en cœur d'îlot**

Réalisation des parkings et de leur accès depuis la rue : goudronnage ou pavés (type béton autobloquant ou similaire) avec reprise en sous-cœuvr e du terrain sur une épaisseur minimale de 50 cm (terrain compacté et finition gravillons compactés).

### **5.5. Réfection des murs intérieurs des parties communes de l'immeuble**

(couloirs, paliers, escaliers)

Par réfection, nettoyage et mise en peinture ou pose de papiers peints.

Avec plus value pour peintures spéciales

### **5.6. Mise en place de boîtes aux lettres agréées**

Remplacement des boîtes aux lettres ou installation de boîtes aux lettres correspondant aux normes de la Poste.

### **5.7. Réfection des sols**

Réfection complète et nettoyage.

### **5.8. Mise en sécurité**

Installation de digicode ou portier électronique et travaux de serrurerie associés. Les travaux sont aidés en l'absence de tout système électrique ou électronique existant et à raison d'un seul système par immeuble.

### **5.9. Clôtures**

Nota : l'aide à la réfection, le remplacement ou la création de clôture est subordonnée à la réfection de l'ensemble de la clôture.

#### 5.91. Réfection et création de clôture et portail en bois

Avec barreaux droits verticaux en bois d'une hauteur totale maximale de 1,65 m sur un petit mur de soubassement de 0,40 m maximum de haut.

#### 5.92. Réfection de clôture et portail en serrurerie

Réfection de clôture et d'un portail en serrurerie.

#### 5.93. Remplacement ou création de clôture végétale

Plantation de haies régulières ou vives, caduques ou persistantes à l'exception de thuyas, sapins ou résineux similaires.

Installation de dispositif végétal tressé en matériaux naturels hors imitations plastiques et sous réserve du respect des prescriptions du POS.

**5.10. Création de locaux poubelles, poussettes, vélos**

**6. Ravalement dans le cadre de la préservation ou de la mise en valeur d'éléments architecturaux**

**7. Soutien aux petites copropriétés présentant des signes de fragilité**

**8. Sortie d'indécence hors dispositif financier OPAH pour les propriétaires bailleurs**



**BAREME DE L'AIDE A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DES ESPACES  
RESIDENTIELS DANS LE CADRE DE L'OPAH RENOUVELLEMENT URBAIN DES  
QUARTIERS ANCIENS 2007- 2012**

<b>DEVELOPPEMENT DURABLE – AMVPER</b>		
<b>1 Développement durable : dispositif général</b>		
<b>N° de poste</b>	<b>Nature des travaux subventionnables</b>	<b>Subvention unitaire</b>
1.1	Isolation thermique extérieure pour façades et toitures	15%
1.2	Dépose de revêtement de façade ou de couverture, en matériau contenant de l'amiante par une société spécialisée	15%
1.3	Installation de matériel utilisant les énergies renouvelables ou visant à économiser l'énergie ( panneaux solaires : notamment pour la production d'eau chaude sanitaire, pompe à chaleur, chaudière à condensation, etc...)	15%
1.4	Matériel visant à diminuer les pollutions de l'air ou de l'eau	10%
1.5	Travaux extérieurs utilisant les matériaux répondant au label HQE ( haute qualité environnementale ) et les matériels au label HPE ( haute performance énergétique )	10%
1.6	Matériel visant à économiser l'eau ( récupérateur d'eau de pluie, cuve enterrée avec pompe de relevage, etc...)	20%
1.7	Matériel visant à diminuer la quantité de déchets ( composteur,...)	20%
1.8	Participation au coût de la visite « énergie »	40 € par diagnostic
<b>2 Mise en valeur du patrimoine architectural et urbain privé</b>		
<b>N° de poste</b>	<b>Nature des travaux subventionnables</b>	<b>Subvention unitaire</b>
<b>2.1 Boiseries par baie</b>		
2.1.1	Dépose de menuiseries en PVC ou alu ou métallique	30 €/U
2.1.2	Volets battants ou persiennes : réfection	60 €/U
2.1.3	Volets battants neufs (sauf PVC) : façade sur rue	400 €/U
2.1.4	Volets battants neufs (sauf PVC) : façade cour et lucarnes	200 €/U
2.1.5	Persiennes neuves (sauf PVC)	250 €/U
2.1.6	Fenêtres double vantail et petits bois	200 €/U
2.1.7	Fenêtres de lucarnes ou œil de bœuf ou fenêtre à un vantail	110 €/U
2.1.8	Croisillons rapportés	30 €/U
2.1.9	Porte-fenêtre à petit bois	250 €/U
2.1.10	Porte d'entrée d'immeuble en bois : réfection	150 €/U
2.1.11	Porte d'entrée d'immeuble neuve en bois (pour 1 vantail)	650 €/U
2.1.12	Porte d'entrée en bois à double vantail	900 €/U
2.1.13	Plus value pour porte en chêne par vantail	750 €/U
2.1.14	Plus value pour menuiserie cintrée	80 €/U
2.1.15	Plus value pour vitrage peu émissif ou vitrage acoustique	100 €/U
2.1.16	Plus value pour imposte	100 €/U
<b>2.2 Ouvrages en pierre : plafonné à 7 600 € ou 60% des travaux</b>		
2.2.2	Réfection d'encadrement de baie	15 €/U
2.2.2	Réfection d'éléments filants : bandeaux, corniche, soubassement	30 €/ml
2.2.3	Remplacement d'éléments en pierre de taille pour baie ou éléments filants, dalles balcons	3 000 €/m3
2.2.4	Remplacement d'éléments en pierre de taille ouvragés sculptés	3 800 €/m3
2.2.5	Décapage ou nettoyage de pierre de taille, y compris réparations	6 €/m²
2.2.6	Traitement hydrofuge de pierre	4 €/m²

N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire
<b>2.3 Enduit</b>		
2.3.1	Création de pilastres, chaînages	15 €/m <sup>2</sup>
2.3.2	Création de modénatures	60 €/m <sup>2</sup>
2.3.3	Réalisation d'enduit rainuré en rez-de-chaussée	40 €/m <sup>2</sup>
2.3.4	Réalisation d'enduit à la chaux	30 €/m <sup>2</sup>
2.3.5	Peinture minérale	12 €/m <sup>2</sup>
<b>2.4 Ferronneries</b>		
2.4.1	Pose de grille ouvragée	120 €/m <sup>2</sup>
2.4.2	Restauration de garde-corps de balcons	90 €/ml
2.4.3	Garde-corps métallique neuf de balcon (simples barreaux exclus)	150 €/U
2.4.4	Appui de fenêtre en fer forgé neuf	40 €/U
2.4.5	Ouvrages métalliques divers	(*)
<b>2.5 Toiture</b>		
2.5.1	Dépose de fenêtre de toit pour remplacement par lucarne	70 €/U
2.5.2	Réfection de lucarne (zinguerie, jouées,...)	200 €/U
2.5.3	Création d'une lucarne à l'ancienne	400 €/U
2.5.4	Pièces spéciales en zinc	40 €/U
2.5.5	Couverture en ardoises	(*)
2.5.6	Couverture en cuivre	(*)
<b>2.6 Divers</b>		
2.6.1	Élément architectural ou patrimonial divers	(*)
2.6.2	Réalisation d'éclairage	(*)
2.6.3	Pose de plaques commémoratives	(*)
2.6.4	Echafaudage pour opération de M.V.P.	4 €/m <sup>2</sup>
<b>3. Commerces</b>		
N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire
3.1	Amélioration de devanture	80 €/m <sup>2</sup>
3.2	Suppression du caisson saillant (grille,...)	15 €/ml
3.3	Création de soubassement en maçonnerie ou pierre	300 €/m <sup>2</sup>
3.4	Suppression d'habillage métallique ou bois de bandeau	30 €/m <sup>2</sup>
3.5	Restauration de bandeau en pierre	15 €/ml
3.6	Façade commerciale de qualité (plafonnée à 7 600 €)	(*)
3.7	Création d'enseignes originales (plafonnée à 4 500 €)	(*)
3.8	Restauration d'enseignes artisanales remarquables	230 €/U
3.9	Création de stores s'inscrivant dans l'architecture du bâtiment	230 €/U
3.10	Dépose d'enseigne non réglementaire	80 €/U
<b>4. Décors peints et fresques</b>		
N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire
4.1	Réalisation de mur peint ou de fresque y compris traitement de fond	(*)
4.2	Frise	30 €/ml
4.3	Macaron	70 €/U
4.4	Blason	120 €/U
4.5	Décors géométriques polychromes	15 €/m <sup>2</sup>
4.6	Décors divers	(*)
4.7	Restauration de fresques anciennes	80 % des travaux
4.8	Restauration de décors anciens (frise, macaron, blason)	(*)
<b>5. Espaces résidentiels</b>		
N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire

5.1	Démolition d'annexes vétustes	90 €/m2
5.2	Aménagement et réfection de bâtiments annexes	21 €/m2
5.3	Aménagement d'espaces libres, engazonnement, plantation, dallage des allées et accès	6 €/m2
5.4	Création de places de parkings en cœur d'îlot	152 €/U
5.5	5.5.1 Murs intérieurs parties communes 5.5.2 Majoration pour peintures spéciales	4,6 €/m2 1,56€/m2
5.6	Remplacement ou installation de boîtes aux lettres agréées	23 €/m2
5.7	5.7.1 Réfection sols parquets et carrelage 5.7.2 Réfection sols PVC	7,60 €/m2 2,50 €/m2
5.8	Mise en sécurité : Digicode ou portier électronique	120 €/U
5.9	5.9.1 Clôture et portail bois 5.9.2 Réfection clôture et portail d'origine 5.9.3 Réfection clôture végétale	53 €/ml 23 €/ml 23 €/ml
5.10	Création de locaux poubelles, poussettes, vélos	Plafond: 40 % du montant H.T. des travaux ou 2 000€

#### 6. Ravalement dans le cadre de la préservation ou de la mise en valeur d'éléments architecturaux

N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire
6	Conditions particulières d'attribution du chapitre 6 : - Tous les logements sont aux normes et répondent aux conditions générales d'habitabilité de l'ANAH - Les travaux portent sur l'ensemble des façades y compris pignons, façades sur cour ou arrières - Les menuiseries, ferronneries, lucarnes, clôtures devront être entretenues ou devront faire l'objet d'une réfection à l'identique de l'origine	Plafond: 25 % du montant H.T. des travaux

#### 7. Soutien aux petites copropriétés

N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire
7	Fonds de soutien petites copropriétés	40%

#### 8. Sortie d'indéceance

N° de poste	Nature des travaux subventionnables	Subvention unitaire
8	Prime pour sortie d'indéceance pour les propriétaires bailleurs qui font sans financement OPAH	2 000 € par logement

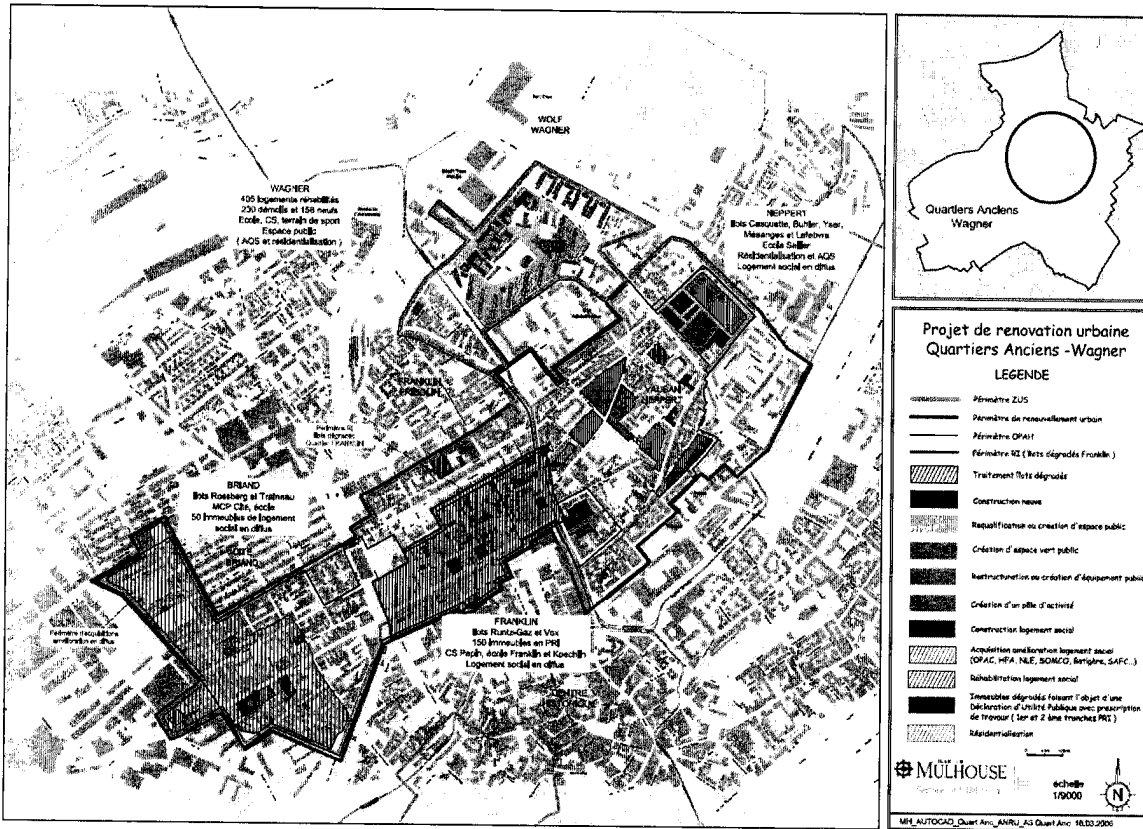
(\*) Aide plafonnée à 60 % des travaux

Les montants et % indiqués ci-dessus constituent des plafonds.

Les demandeurs ne peuvent s'en prévaloir pour obtenir leur application intégrale.

# Annexe 5

## Plan Programme du PRU



*Annexe 6*

**Délibération de la Ville, de la Région et du Département sur les engagements financiers de l'OPAH**