



Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain de Neuf-Brisach

Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach

2021 - 2026

Convention N°068 PRO 031

La présente convention est établie :

Entre la **Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Gérard HUG, agissant en qualité de Président de l'EPCI, dénommée ci-après « CCPRB »,

La **Collectivité européenne d'Alsace**, représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en qualité de Président,

La **Région Grand-Est**, représentée par Monsieur Jean ROTTNER, agissant en qualité de Président,

La **Commune de Neuf-Brisach**, représentée par Monsieur Richard ALVAREZ, agissant en qualité de Maire,

PROCIVIS Alsace, représenté par Monsieur Christophe GLOCK, agissant en qualité de Directeur Général,

La **Caisse d'Allocations Familiales du Haut-Rhin**, représentée par Jean-Jacques PION, agissant en qualité de Directeur et dénommée ci-après « CAF68 »,

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

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

La **Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts et Consignations**, représentée par Monsieur Patrick FRANÇOIS, agissant en qualité de Directeur Régional Grand-Est et dénommée ci-après « CDC »,

et l'**Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée par Monsieur Louis LAUGIER, délégué local de l'ANAH dans le Haut-Rhin, agissant dans le cadre des articles R.321-1 et suivants du Code de la Construction de l'Habitation et désignée ci-après « Anah ».

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

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

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

Vu la circulaire du 15 février 2021 relative aux orientations pour la programmation 2021 des actions et des crédits de l'Anah,

Vu la délibération du Conseil de la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach maître d'ouvrage de l'opération, en date du 19 avril 2021, autorisant le lancement de l'opération et la signature de la présente convention,

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la ville de Neuf-Brisach, en date du 18 mai 2021 autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 28 mai 2021 en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la délibération de la Région Grand Est en date du 10 septembre 2021, approuvant la participation de la Région à l'OPAH-RU de Neuf-Brisach,

Vu la délibération de la commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 18 octobre 2021, approuvant la participation à l'OPAH-RU de Neuf-Brisach et la signature de la présente convention,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du 28 mai 2021 au 29 juin 2021 à la mairie de Neuf-Brisach et au siège de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule.....	6
Neuf-Brisach.....	7
Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application.....	9
Article.1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	9
1.1 Dénomination de l'opération	9
1.2 Périmètre et champs d'intervention	9
Chapitre II - Enjeux de l'opération.	9
Article.2 - Enjeux	9
Chapitre III - Description du dispositif et objectifs de l'opération.....	10
Article.3 - Volets d'actions	10
3.1 Volet urbain – Rendre la ville attrayante	10
3.2 Volet foncier	10
3.3 Volet immobilier	12
• Diversifier le peuplement	13
• La remise sur le marché des logements vacants.....	14
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	15
3.5 Volet copropriété en difficulté	16
3.6 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	17
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	19
3.8 Volet social	20
3.9 Volet patrimoine et environnemental	21
3.10 Volet économique et développement territorial	22
Article.4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation et d'adaptation.....	23
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	23
4.2 Objectifs quantitatifs portants sur les logements subventionnés par l'Anah.....	23
Chapitre IV - Financements de l'opération et engagements complémentaires.	25
Article.5 - Financements des partenaires de l'opération.....	25
5.1 Financements de l'Anah	25
5.2 Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »	26
5.3 Financements de la ville de Neuf-Brisach.....	26
5.4 Financements de l'EPCI « Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach »	28
5.5 Financements de la Collectivité européenne d'Alsace.....	29
5.6 Financements de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach et de la Région Grand Est associés ..	30
Article.6 - Engagements complémentaires.....	32
6.1 Action Logement Services	32
6.2 L'ADIL68.....	33
6.3 La Caisse d'Allocation Familiale du Haut-Rhin.....	34
6.4 Banque des Territoires.....	35
6.5 PROCIVIS Alsace	35
6.6 Le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE)	37
Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.	38
Article.7 - Conduite de l'opération	38
7.1 Pilotage de l'opération	38
7.2 Suivi-animation de l'opération	39

7.3	Modalités de coordination opérationnelle.....	40
7.4	Évaluation et suivi des actions engagées.....	40
Chapitre VI -	Communication.	42
Article.8 -	Communication	42
Chapitre VII -	Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.	43
Article.9 -	Durée de la convention	43
Article.10 -	Révision et/ou résiliation de la convention	43
Article.11 -	Transmission de la convention.....	44
Annexes.....		45

Préambule

La Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach est née de la fusion des Communautés de Communes Pays de Brisach et Essor du Rhin le 1^{er} janvier 2017. S'inscrivant dans le cadre de la loi NOTRe visant à renforcer le rôle des intercommunalités, les deux collectivités ont décidé de s'associer pour construire ensemble un nouvel avenir. Le Pays Rhin-Brisach forme un ensemble cohérent de 29 communes représentant 32 500 habitants répartis sur 329 km².

La première caractéristique du territoire est sa situation géographique : sa position centrale au cœur du triangle Colmar - Fribourg - Mulhouse à la frontière entre la France et l'Allemagne au bord du Rhin, la plus importante artère fluviale européenne.

Le territoire de la CCPRB a adopté une tradition de pionnier, qui a conduit à la construction de la centrale nucléaire de Fessenheim, au développement du Port Rhénan de Colmar Neuf-Brisach et à l'implantation de nombreuses entreprises pourvoyeuses d'emploi le long du Rhin.

Le territoire dispose d'une armature urbaine équilibrée offrant à ses habitants un excellent niveau de services et d'équipements : écoles, accueils périscolaires, salles, assainissement, fibre...

Cette armature urbaine est fondée au départ sur un maillage villageois, auquel la ville de Neuf-Brisach s'est ajoutée à la fin du XVII^{ème} siècle. Avec le développement apporté par la mise en valeur économique et fluviale du Rhin et du Grand Canal d'Alsace, construit dans la première moitié du XX^{ème} siècle, la hiérarchie urbaine s'est enrichie.

Aujourd'hui, l'organisation territoriale du Pays Rhin-Brisach fait apparaître plusieurs pôles permettant aux habitants du territoire de disposer à proximité de chez eux des services et des équipements publics nécessaires ou utiles à leur vie quotidienne :

- **Un pôle principal** : le tripôle, organisé autour de l'ensemble pluri communal formé par la conurbation réunissant Neuf-Brisach et Volgelsheim, d'une part, et Biesheim, le bourg le plus peuplé du territoire, d'autre part. A terme, le projet de territoire vise à renforcer le poids du tripôle de manière à contribuer à l'émergence d'une polarité urbaine de taille critique comparable à celle des petites villes participant au maillage urbain badois.
- **Un pôle secondaire** : Fessenheim, pôle de proximité de la partie sud du Pays Rhin-Brisach.
- **Des villages-relais** : au sein du maillage des villages, des vocations de proximité tendent à se polariser au sein de certaines localités et en dehors des deux polarités principales, sous forme de villages assurant localement un rôle de relais, tout particulièrement en matière de commerce, de services et de santé.

Ce tripôle est composé de la ville de Neuf-Brisach qui a constitué, dès la construction de la ville-fortifiée par Vauban au cours du XVIII^{ème} siècle, un pôle urbain pour la bande rhénane. Sa centralité urbaine comporte le seul tissu présentant dès son origine des racines urbaines. L'attractivité de cette centralité demeure, avec un linéaire commercial à caractère urbain, une vocation de pôle touristique appuyée sur l'attractivité du patrimoine historique et architectural. Cependant Neuf-Brisach se trouve limité par les contraintes que lui imposent ses fortifications, protégées au titre des monuments historiques dès 1932, et également par les contours de son ban communal, strictement ajustés dès l'origine à l'emprise de la place-forte et de ses fossés. Ces limites rendent les possibilités de développement de la commune insuffisantes pour justifier de fonctions urbaines autonomes.

Le territoire peut ainsi également s'appuyer sur un potentiel touristique et patrimonial de qualité, principalement avec la ville fortifiée de Neuf-Brisach et l'île du Rhin, dans un environnement exceptionnel entre Vosges et Forêt Noire, au bord du Rhin.

Cependant, le Pays Rhin-Brisach est aussi un territoire qui n'a pas connu de développement majeur depuis une trentaine d'années et qui reste très dépendant d'EDF et de quelques grandes entreprises. Il est également relativement enclavé avec notamment l'absence de liaison autoroutière. L'absence d'une ville centre entraîne un déficit d'image et d'attractivité. La centralité du territoire prend en effet la forme du pôle urbain composé des trois communes de Neuf-Brisach, Volgelsheim et Biesheim : le tripôle. De plus l'image externe du territoire est le plus souvent liée à la centrale nucléaire.

La fermeture de la Centrale Nucléaire de Production Electrique (CNPE) de Fessenheim constitue un risque majeur pour la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach. Il s'agit du deuxième employeur du territoire avec 770 emplois directs et 330 emplois indirects avec les entreprises sous-traitantes. Bien que ces emplois soient réaffectés par EDF, la fermeture a des conséquences sur le tissu économique local, le commerce et l'artisanat, les équipements scolaires et périscolaires. Le territoire se heurte également à la concurrence des autres secteurs du Haut-Rhin et le départ du personnel qualifié vers la Suisse et l'Allemagne.

En décembre 2020, le territoire de la CCPRB et la Ville de Neuf-Brisach ont été retenus par l'Etat au dispositif Petites Villes de Demain. Cette classification doit apporter au projet de territoire la possibilité de disposer de moyens financiers accrus, en ingénierie, de disposer d'une fiscalité particulière. Les conséquences seront décrites et intégrées au cours des semaines à venir dès la mise en place du comité de suivi départemental.

La CCPRB s'inscrit dans le dispositif de l'Opération de Redynamisation Territoriale. L'ORT est l'outil mis à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres villes.

L'ORT a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain des centres bourgs des territoires signataires. Elle doit notamment permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

Neuf-Brisach

A l'échelle du territoire, c'est incontestablement Neuf-Brisach et sa place forte qui offrent la source principale de notoriété et d'attractivité touristique. Placée en outre sur l'itinéraire Colmar-Freiburg, Neuf-Brisach est également localisée sur les parcours touristiques en direction de Colmar depuis l'Allemagne et en direction de Breisach-am-Rhein et Freiburg depuis l'Alsace.

La Ville de Neuf-Brisach a fait le constat, au fil de ces dernières années, d'une déprise démographique ; ses développements résidentiels et économiques étant contraints du fait de sa configuration physique. Dans le cadre d'une démarche volontaire de redynamisation sur les aspects urbanistiques, habitats, économiques et touristiques, la Ville de Neuf-Brisach a réalisé une étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU), accompagnée d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI). L'objet étant d'accompagner les différentes actions coordonnées de revalorisation de la ville de Neuf-Brisach par une réhabilitation du patrimoine privé.

A la suite de l'étude de redynamisation, le renouvellement urbain de la ville a été acté conjuguant à la fois, le traitement de l'habitat existant, la production d'une offre de logements neufs, le traitement des espaces

publiques, la dynamisation de ses commerces et services, le développement des loisirs et du tourisme, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti exceptionnel de cette cité Vauban.

Aussi, les enjeux sont posés :

- Accompagner la rénovation de logements et la restructuration d'immeubles dans le programme de redynamisation de Neuf-Brisach.
- Revitalisé le tissu commercial actuellement peu dynamique.
- Le volet touristique constitue probablement le levier qui peut faire basculer Neuf-Brisach dans une nouvelle dynamique, à condition de définir une stratégie claire, d'identifier les actions clefs au démarrage de l'opération, d'assurer le portage politique du projet et de mobiliser les compétences nécessaires.
- Enfin, la rénovation et l'adaptation des espaces publics au service du projet urbain, renforceront l'attractivité de la ville de Neuf-Brisach.

Cette opération de Redynamisation de Neuf-Brisach est inscrite dans une ORT (Opération de Redynamisation Territoriale) en cours d'élaboration par la CCPRB (Communauté de Communes du Pays Rhin Brisach), mobilisant différents maitres d'ouvrage.

La CCPRB, compétente en matière d'habitat, d'élaboration de PLU, du développement commercial et touristique ainsi qu'en matière d'aménagements cyclables, assure la complémentarité entre les projets communaux et la cohérence avec son projet de territoire. Ainsi le territoire de la CCPRB apparaît comme étant celui du périmètre de stratégie territoriale.

Pour assurer la mise en œuvre de l'OPAH RU de Neuf-Brisach, la présente convention est pilotée par la CCPRB. Elle s'inscrit dans le cadre plus général de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) pilotée également à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Rhin-Brisach (CCPRB).

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

Chapitre I - Objet de la convention et périmètre d'application

Article.1 - Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1 Dénomination de l'opération

La CCPRB et l'Anah décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dénommé OPAH-RU Neuf-Brisach.

La CCPRB désignera un opérateur pour la réalisation du suivi animation de l'opération.

1.2 Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention se définit sur tout le territoire intra-muros de Neuf-Brisach, sur le périmètre indiqué sur le plan en annexe n° 1.

Les champs d'intervention sont les suivants :

- Traitement de l'habitat indigne et très dégradé
- Traitement de la précarité énergétique
- Amélioration de la performance énergétique du parc
- Traitement de la vacance
- Accompagnement à l'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite
- Mise en valeur du patrimoine architectural de la ville
- Accompagnement des copropriétés, notamment celles repérées comme étant fragiles
- Articulation avec ORI
- Contrôle de la décence des logements
- Accompagnement de la montée en charge d'un parc locatif de qualité

Chapitre II - Enjeux de l'opération.

Article.2 - Enjeux

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

- Rendre la ville plus attrayante pour endiguer la déprise démographique
- Eradiquer l'habitat indigne
- Proposer un habitat performant au niveau énergétique
- Permettre l'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite
- Diversifier le peuplement par une offre de logements adaptés aux familles
- Réduire de manière forte la vacance
- Observer et accompagner les copropriétés
- Valoriser le patrimoine architectural de la ville

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

Article.3 - Volets d'actions

3.1 Volet urbain - Rendre la ville attrayante

Afin de concrétiser la première orientation définie ci-dessus « rendre la ville plus attrayante », la CCPRB et la Ville de Neuf-Brisach ambitionnent, dans le cadre de l'OPAH-RU, de requalifier et redynamiser son centre-bourg en mobilisant 2 leviers :

- Le premier relève de l'action publique et visera à transformer et qualifier l'espace public ;
- Le second vise à favoriser la montée en puissance de la qualité du paysage urbain par l'accompagnement financier des actions de réhabilitation du patrimoine bâti : l'Aide pour la Mise en Valeur du Patrimoine et des Espaces Résidentiels (AMVPER).

Le projet de renouvellement la ville de Neuf-Brisach se décline en 5 axes :

- Requalification de l'habitat ancien pour renforcer l'attractivité résidentielle et renouveler le peuplement de la ville (objet de la présente OPAH) ;
- Produire du logement neuf par la restructuration d'îlots ;
- Réorganiser le centre-bourg : amélioration des espaces publics et du stationnement, revalorisation et végétalisation des axes identifiés, retour d'espace aux riverains et aux piétons ;
- Redynamisation des activités commerciales existantes
- Améliorer la qualité de l'offre touristique et développer cette offre pour permettre aux secteurs connexes de profiter du flux généré par les visiteurs

La conduite de l'ensemble de ce projet et des éléments de programme correspondant se fera en combinant les différentes actions de redynamisation de Neuf-Brisach. Le programme d'intervention, élément essentiel pour le succès de l'OPAH, se complète par la mise en place de dispositifs et d'actions pour améliorer le paysage urbain et le rendre attrayant.

3.2 Volet foncier

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

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

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

Dans le cadre de recyclage, la promotion de l'accession à la propriété à travers des dispositifs de type VIR¹ et/ou DIIF² sera recherchée.

A ce titre, 45 immeubles ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une Opération de Restauration Immobilière. Détails en annexe 5

3.2.1 Descriptif du dispositif

La procédure d'urbanisme se déroule en deux temps principaux :

- La phase administrative, par la mise en place de la DUP³, sur les immeubles identifiés présentant des désordres techniques (voir fiche à l'immeuble) ;
- La phase opérationnelle, par l'animation de la DUP, auprès des propriétaires concernés pour les inciter à faire les travaux tout en bénéficiant de l'accompagnement et des aides financières en OPAH-RU.

En cas de non-volonté de réalisation des travaux par les propriétaires, la procédure de cessibilité de leur immeuble sera enclenchée.

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

L'opérateur :

- Engagera auprès des propriétaires les démarches nécessaires pour la réalisation des travaux d'habitabilité prescrits,
- Effectuera les démarches nécessaires pour l'acquisition des immeubles en cas de non-réalisation des travaux par les propriétaires (portage), ou en cas de préemption suite à une Déclaration d'intention d'Aliéner (DIA).
- Recherchera des tiers (investisseurs ou propriétaires occupants) pour acquérir les biens acquis (amiable ou non) et réaliser les travaux,
- Accompagnera les propriétaires et les investisseurs dans le montage des dossiers de demande de subvention concernant le projet de réhabilitation.
- Effectuera les démarches nécessaires à la mise en place de dispositif permettant la sortie de produit de qualité et répondant aux besoins (VIR, DIIF, THIRORI, ...)

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

¹ Vente d'Immeuble à Rénover

² Dispositifs d'Intervention Foncière et immobilière

³ Déclaration d'Utilité Publique

3.2.2 Objectifs

L'objectif tel que défini dans l'étude pré-opérationnelle est la mise en place d'une première phase d'opération de restauration immobilière sur les axes stratégiques de la ville.

Ainsi, des immeubles feront l'objet d'une première phase de mise sous DUP de travaux (cf. *Calendrier prévisionnel de mise en place de l'ORI* en annexe).

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

Les objectifs quantitatifs de lutte contre l'habitat indigne ont été calibrés afin de tenir compte de l'ORI et de son animation.

3.3 Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier a pour objet de participer à (re)trouver de meilleures conditions d'habitabilité et d'accès au logement en centre-ville à travers des interventions d'encadrement et d'incitation au projet d'investissement immobilier. En réponse à cet impératif, le dispositif de suivi animation reposera sur une attention portée aux besoins et aux aspirations des habitants porteurs de projets. Les projets des ménages peuvent dans certains cas privilégier la création d'une ouverture pour un balcon, l'embellissement, l'adaptation à l'âge, la redistribution des pièces pour accueillir un proche âgé ou encore la mise au confort globale du logement. C'est bien l'attention portée à ces scénarios de vie qui permettra ensuite valablement d'introduire dans le projet l'ensemble des dimensions de l'opération, et en particulier la performance énergétique, la conformité technique et réglementaire.

Également, la stratégie globale de peuplement dans la ville de Neuf-Brisach tendra à être accompagnée par une politique volontariste dont les actions influenceront aussi bien l'offre (son volume et sa qualité et son adaptation à la cible « famille ») que l'accompagnement des propriétaires pour la recherche des futurs locataires.

- *Diversifier le peuplement*

Entre 2011 et 2016, la part de population de plus de 60 ans a augmentée, passant de 24,5 à 28% des habitants.

La moindre proportion de foyers avec enfants à Neuf-Brisach provient de la concurrence des communes environnantes qui offrent des possibilités de maisons individuelles avec des extérieurs.

Le marché sur la ville offre par ailleurs trop peu de logements adaptés à des familles en termes de surface et nombre de pièces (très peu d'offres en T4/T5 par exemple). Ce type de logement est rare à la location comme à la vente. Surtout, les produits avec jardins sont quasiment inexistantes.

L'un des enjeux relevés lors de l'étude pré-opérationnelle est le suivi précis des cessions réalisées dans la ville par :

- L'observation, le suivi des transactions et de leurs prix de cession,
- L'analyse de leurs évolutions par rapport aux communes environnantes,
- La crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge,
- La recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants.

3.3.2 Objectifs

Par le suivi des DIA, l'opérateur pourra systématiquement rencontrer les acquéreurs (accompagnés des vendeurs le cas échéant) et réalisera une visite des logements ou immeubles en cours de vente (entre 15 et 20 cessions par an) :

- Visites du lieu et aide au choix du bon scénario patrimonial / architectural / financier
- Faisabilité réglementaire des projets en amont du travail des services instructeurs du droit des sols et en relation avec eux et les services de l'UDAP
- Assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU
- Assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets : architectes, maîtres d'œuvres, géomètres, notaires, banques, etc.

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

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

A ce titre, les propriétaires bailleurs dans le cadre de l'OPAH bénéficient de subvention jusqu'à 60% du montant des travaux hors taxe.

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

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

Etant donné la présence très importante de logements à loyer social à Neuf-Brisach, le conventionnement intermédiaire pourra être pratiqué pour tous les logements, quel que soit leur surface.

- *La remise sur le marché des logements vacants*

En 2016, l'INSEE indique 147 logements potentiellement vacants sur la commune. C'est une proportion assez importante (plus de 14%), plus de deux fois supérieure à celle de la Communauté de Communes.

La Ville de Neuf-Brisach souhaite remettre des logements vacants du parc privé sur le marché par :

- La mise en place d'une animation renforcée des propriétaires en fonction des freins repérés :
 - Aide à la définition des travaux à réaliser
 - Définition des aides financières mobilisables
 - Sécurisation des rapports locatifs
 - Accompagnement au financement des projets par la sensibilisation du secteur bancaire
 - Préfinancement des subventions pour les bailleurs existants
 - Accompagnement dans la vente des biens
- La visite systématique des logements dont les propriétaires sollicitent une exonération de la THLV⁴
- La possibilité de revaloriser la THLV pendant la durée du projet

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

Un programme d'aide spécifique (1000 € par logement) sera mis en place afin d'accompagner la sortie de vacance de 20 logements hors conventionnement avec travaux.

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

⁴ Taxe d'Habitation sur les Logements Vacants

3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Le traitement des situations d'habitat indigne et très dégradé constitue l'une des actions que la Ville de Neuf-Brisach souhaite traiter.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'identifier :

- Environ 20 logements privés potentiellement indignes
- Un parc privé ancien composé de 74% d'immeubles datant d'avant 1970
- 41 immeubles présentent des façades et/ou des couvertures nécessitant une intervention et qui ont été qualifiés de très dégradés
- 41% des demandes FSL sont liées à des problématiques énergétiques

Des actions en faveur du repérage et de l'éradication du logement indigne doivent être prises pour renforcer la qualité des logements et préserver la santé des résidents.

La Ville de Neuf-Brisach souhaite mettre en place :

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

3.4.1 Descriptif du dispositif

L'enjeu de la lutte contre l'Habitat Indigne pour la Ville de Neuf-Brisach est de permettre que la moitié des immeubles soit en état correct et 30% des logements dégradés améliorés à terme avant la fin de l'OPAH-RU.

Comité de traitement de l'habitat indigne

Une instance locale appelée **Comité de Traitement de l'Habitat Indigne** aura pour objet de mobiliser les acteurs afin d'améliorer le repérage, de centraliser l'information et de la rendre accessible à tous les intervenants, d'analyser les situations, de décider d'une stratégie et de l'appliquer, de suivre et conclure les procédures. Cette instance permettra un suivi plus spécifique au contexte local et sera composée des services de la ville concernant l'hygiène, la prévention, le social et le juridique. De plus, la CAF et l'opérateur seront également associés.

- *Suivi de la décence Ville/CAF*

Il est prévu la mise en place d'un dispositif de repérage innovant permettant une action concertée avec la CAF dans le cadre de la décence. En effet, en application de l'article 85 de la loi Alur du 24 mars 2014, les Caisses d'Allocations Familiales disposent d'un nouveau levier d'action à l'égard des bailleurs indélicats pour la mise en conservation de l'allocation logement pendant la durée des travaux de remise aux normes des logements indécents. La mise en œuvre de cette disposition réglementaire s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic. Une action concertée et cohérente à l'échelle de la ville (ensemble du secteur de l'OPAH-RU) sera mise en place en lien direct avec l'opérateur et la Ville de Neuf-Brisach.

- *Demande d'autorisation de mise en location*

La Ville de Neuf-Brisach souhaite contrôler l'état des logements avec des outils adaptés. Le contrôle de la décence des logements actuellement loués en est un premier axe (voir paragraphe précédent). Le deuxième axe repose sur la mise en place de la demande d'autorisation de mise en location sur la ville.

Permis par la loi ALUR (art. 92 et 93 / CCH : L.634-1 à L.635-11), cette procédure permettra dans la commune de Neuf-Brisach l'obtention au préalable par le propriétaire bailleur d'une autorisation préalable consécutive à la signature d'un contrat de location.

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

Les visites des logements concernés seront réalisées dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU. Les problématiques de sécurité et de salubrité seront pointées par l'opérateur. Les raisons seront motivées afin que les propriétaires puissent y remédier dans le cadre d'un montage ou non de dossier de demande de subvention ANAH. Un contrôle après travaux sera réalisé par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU.

La procédure de demande d'autorisation de mise en location sur la ville sera étudiée au démarrage de l'OPAH RU.

3.4.2 Objectifs

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne (LHI) :

- Pour les propriétaires occupants, l'objectif est la rénovation de 12 logements.
- Concernant les propriétaires bailleurs, l'objectif est la rénovation de 55 logements, avec conventionnement intermédiaire, dont 10 logements concernant les cas « Contrôle de décence ».

3.5 Volet copropriété en difficulté

3.5.1 Descriptif du dispositif

L'analyse du fichier de repérage ANAH des copropriétés fragiles a permis d'identifier 20 copropriétés classées D sur la ville :

- ⇒ 16 sont composées de moins de 12 logements.

La prise de contact par courrier et un porte-à-porte dirigé vers 13 copropriétés n'ont pas permis de relever des problématiques précises. Un grand nombre d'occupants n'a pas souhaité participer à cette enquête.

Dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, toute copropriété repérée comme présentant des critères de fragilité sera présentée en Comité Technique afin d'étudier son intégration ultérieure. A ce titre, la réalisation de la fiche multicritère ANAH sera réalisée par l'opérateur avec une stratégie de redressement comportant :

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

Porté par l'Anah, le programme "Engager la transition énergétique dans l'habitat collectif privé" (ETEHC) vise à aider les petites copropriétés à s'engager dans une démarche de rénovation énergétique.

Ce programme cible les petites copropriétés en quartiers anciens ou de la reconstruction à faible performance énergétique mais ne pouvant être qualifiées de "fragiles" ou "en difficulté" au regard des critères du règlement général de l'Anah.

3.5.2 Objectifs

Accompagner les copropriétés volontaires : immatriculation au Registre des Copropriétés (seules 27 des 62 copropriétés identifiées sont immatriculées), renseigner leur situation et garantir leur éligibilité aux aides de l'ANAH à moyen terme.

- Renforcer les échanges avec les syndicats (au regard du faible taux de réponses de l'enquête) afin d'avoir des relais efficaces de diffusion des informations relatives à l'OPAH RU.
- Accompagner les copropriétés volontaires dans le cadre du dispositif MaPrimRenov'Copropriétés (s'adresse aux copropriétés mises en place depuis 2021).

Par conséquent, si des copropriétés devaient entrer dans les dispositifs « copropriétés » de l'Agence, un avenant à la convention devra être mis en place par la collectivité rapidement.

3.6 Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

La majorité du parc d'habitat ancien privé (74%) a été construit avant la première réglementation thermique (1974).

Sur la ville, 28% des logements sont chauffés par un système collectif. Environ 45% ont un chauffage individuel (le gaz de réseau étant disponible sur la ville) et 21% sont en « tout électrique ». Les factures énergétiques de logements mal isolés peuvent devenir très importantes pour les occupants en place.

L'analyse des données du FSL (Fond de Solidarité au Logement) transmises par la Direction de la Solidarité du Conseil Départemental du Haut-Rhin montre qu'entre 2013 et 2018, près de 92 demandes d'aides ont été formulées pour la ville. Les demandes d'aides pour des impayés d'énergie représentaient plus de 40% des demandes totales.

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

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

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies dans la convention État/Anah du 14 juillet 2010.

3.6.1 Descriptif du dispositif

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

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

- Un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux d'économie d'énergie en mobilisant les aides « Habiter Mieux » ;
- Un accompagnement technique et financier pour les propriétaires bailleurs, pour lesquels la mobilisation d'une aide énergétique peut valoriser l'investissement locatif, permettre d'avoir des travaux de qualités et réduire la facture énergétique des occupants locataires.

Mise en place par la Ville de Neuf-Brisach d'un dispositif d'aide spécifique pour les propriétaires occupants dépassant les plafonds ANAH de 25% au plus. Cette aide permettra un « coup de pouce » aux propriétaires occupants légèrement hors plafonds dans leurs futurs projets de travaux.

Le montant sera modulé en fonction de l'amélioration de la performance énergétique finale.

3.6.2 Objectifs

Propriétaires occupants, « Habiter mieux sérénité », objectif de rénovation de 21 logements :

- 10 pour les propriétaires occupants modestes
- 11 pour les propriétaires occupants très modestes

Propriétaires occupants hors plafond ANAH (PO25%), objectif de rénovation de 10 logements :

- 7 avec un gain de 35% minimum
- 3 avec un gain de 35% minimum et BBC Compatible

Propriétaires bailleurs « Habiter Mieux », objectif de rénovation de 36 logements.

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

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'ANAH inscrit systématiquement dans ces OPAH une réponse spécifique aux situations de handicap ou du vieillissement à travers ce volet portant sur la perte d'autonomie. Cette thématique est particulièrement prégnante à Neuf-Brisach avec une population plutôt âgée, souhaitant rester habiter cette ville qui offre un niveau important de commerces et de services de proximité.

Le repérage des situations individuelles et le montage des dossiers d'adaptation sur le périmètre de l'OPAH-RU sera assuré par l'opérateur.

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

De même, les propriétaires bailleurs auront la possibilité de mobiliser ce dispositif pour leurs locataires.

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

L'opérateur, en lien avec le CICAT et/ou MDPH et les assistantes sociales constituera un dossier technique permettant d'évaluer :

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

L'équipe opérationnelle mettra en place un guichet unique s'appuyant sur le Centre d'Information et de Conseil en Aides Techniques (CICAT) pour la mobilisation des ergothérapeutes. Une convention spécifique sera réalisée entre l'opérateur et le CICAT afin que les demandes d'intervention puissent ainsi se faire rapidement.

Les financements complémentaires de la MDPH, des caisses de retraite et de la MSA seront systématiquement recherchés dans le cadre de ce guichet unique (sans autres démarches à réaliser pour le demandeur).

La réussite du dispositif n'est possible que par la mobilisation de l'ensemble des acteurs locaux travaillant sur la thématique de l'autonomie. Un comité spécifique sera mis en place au démarrage de l'opération.

3.7.2 Objectifs

Pour les dossiers « Autonomie », l'objectif est la rénovation de 20 logements dont :

- 15 pour les propriétaires occupants
- 5 pour les propriétaires bailleurs

3.8 Volet social

Une OPAH-RU est un dispositif avec une dimension sociale forte, mobilisant des moyens publics pour accompagner les foyers le nécessitant le plus avec un accompagnement financier dans le but d'améliorer leurs conditions de vie.

3.8.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur assurera un accompagnement social du public en difficulté, qu'il soit propriétaire ou locataire. A ce titre, il assurera une mission de veille et d'aiguillage permettant aux ménages d'être orientés vers les structures ad hoc, notamment le Centre Médico-Social de Neuf-Brisach.

Les signalements recueillis lors des visites devront être systématiquement transmis au chef de projet de la Ville de Neuf-Brisach en charge du suivi de l'OPAH-RU. Suivant les situations, le service de l'ARS et/ou les services préventions et actions sociales seront mobilisés.

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

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

3.8.2 Objectifs

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

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

3.9 Volet patrimoine et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

La ville de Neuf-Brisach, dessinée et construite par Vauban ex-nihilo se caractérise par un plan strict et contraint de forme octogonale. La ville se développe à l'abri de ses remparts, à partir d'un plan élaboré et choisi pour l'organisation militaire de la cité.

Elle se compose d'une Place d'Armes centrale, desservie par 4 axes principaux, la reliant à chacune de ses portes ; viennent ensuite les axes secondaires longeant la grande place puis les rues toujours dans le respect de la géométrie orthogonale et dessinant maintenant 46 îlots de base carrée accueillant les parties bâties.

Détruites en partie pendant les divers conflits successifs, les reconstructions présentent les caractéristiques de leurs époques respectives en respectant généralement le tracé originel.

En plus des remparts et la Place d'Armes (espaces classés), de nombreux immeubles remarquables sont répertoriés en termes de conservation du patrimoine. La ville est classée au patrimoine mondial de l'UNESCO. Toutes ces caractéristiques contraignent fortement le foncier, sans possibilité de construction neuve.

La Ville a fait le constat d'une dégradation du bâti, de nombreux bâtiments présentant des couvertures et/ou des façades nécessitant une intervention.

La Ville a donc la volonté de mettre en place une Aide à la Mise en Valeur du Patrimoine et des Espaces Résidentiels.

Un cahier des charges spécifique, en cours d'élaboration, définira les éléments suivants :

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

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

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

Mobilisée de manière spécifique pour répondre à l'enjeu d'attrait de la ville, l'AMVPER constituera également une aide complémentaire de la Ville à destination des propriétaires occupants et bailleurs (personnes physiques ou morales) dans le cadre des dossiers de réhabilitation des logements (aides ANAH). De la même manière, les actions de Restauration Immobilière, qui visent prioritairement à éradiquer l'habitat indigne, pourront concourir à l'amélioration de qualité du paysage urbain et à son attractivité résidentielle.

Pour les deux premières années du programme, afin de promouvoir le programme et d'inciter les propriétaires à faire des travaux, l'aide financière de la Ville de Neuf-Brisach sera de 40% sur le montant des travaux TTC, avec un plafond de travaux de 20 000 €, suivant le cahier des charges. L'aide passera à 20% pour les 3 années suivantes.

3.9.2 Objectifs quantitatifs

L'objectif global est la mise en valeur de 13 immeubles dont :

- 7 immeubles avec un financement à 40%
- 6 immeubles avec un financement à 20%

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la requalification du parc privé doit participer à la revalorisation de l'activité commerciale notamment via :

- Les opérations d'aménagement et les opérations de restauration immobilière qui s'attacheront à faire cohabiter habitat et commerce par la restructuration des rez-de-chaussée commerciaux devenus obsolètes : création d'accès aux logements indépendants de l'accès au commerce et remembrement d'immeubles dans le but de recréer des cellules commerciales adaptées aux besoins des commerçants.
- L'arrivée d'une population nouvelle et plus nombreuse dans le centre-ville.

Par ailleurs, l'OPAH-RU constitue un véritable vecteur de dynamisation du secteur du bâtiment et doit contribuer au développement de chantiers pour les artisans locaux.

3.10.2 Indicateurs

- Implantation de locaux commerciaux et d'activités de services.
- Incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

Article.4 - Objectifs quantitatifs de réhabilitation et d'adaptation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 180 logements minimum, répartis comme suit :

- 39 logements occupés par leurs propriétaires éligibles aux critères de l'ANAH (Energie et LHI)
 - o 10 logements avec gain minimum de 35%
 - o 6 logements avec gain minimum de 35% avec sortie de précarité énergétique
 - o 11 logements avec travaux simples « MPR »
 - o 12 logements avec travaux LHI
- 10 logements occupés par leurs propriétaires non éligibles aux critères de l'ANAH (PO 25%)
- 91 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - o 81 logements avec conventionnement ANAH avec travaux
 - o 10 logements non-décents remis aux normes hors conventionnement
- 20 logements vacants remis sur le marché hors conventionnement ANAH avec travaux
- 20 logements avec un dossier « autonomie » répartis comme suit :
 - o 15 logements occupés par leurs propriétaires
 - o 5 logements loués

A cela s'ajoutent 13 immeubles pour lesquels des travaux seraient réalisés dans le cadre du programme d'aide pour la mise en valeur du patrimoine (AMVPER).

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

Les objectifs globaux sont évalués à 139 logements subventionnés par l'ANAH, répartis comme suit :

- 28 logements occupés par leurs propriétaires éligibles aux critères de l'ANAH (Energie et LHI)
 - o 10 logements avec gain minimum de 35%
 - o 6 logements avec gain minimum de 35% avec sortie de précarité énergétique
 - o 12 logements avec travaux LHI
- 91 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés dont :
 - o 81 logements avec conventionnement ANAH avec travaux
 - o 10 logements non-décents remis aux normes
- 20 logements avec un dossier « autonomie » répartis comme suit :
 - o 15 logements occupés par leurs propriétaires
 - o 5 logements loués

Objectifs de réalisation de la convention des logements subventionnés par l'ANAH

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception des lignes « total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux » et « Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés » (bas du tableau).

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités						
• dont logements indignes PO						
• dont logements indignes PB						
• dont logements indignes syndicats de copropriétaires						
• dont logements très dégradés PO	1	4	4	2	1	12
• dont logements très dégradés PB	1	5	5	4	3	18
• dont logements très dégradés syndicats de copropriétaires						
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	8	20	24	16	10	78
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	3	8	10	8	2	31
• dont aide pour l'autonomie de la personne	1	4	4	4	2	15
Nombre de logements ou lots traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires (hors logements indignes et très dégradés)						
Total des logements PO bénéficiant de l'aide Habiter Mieux	2	6	8	5	1	22
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés						
• Dont loyer intermédiaire	9	19	22	16	10	76
• Dont loyer conventionné social	0	5	5	3	2	15
• Dont loyer conventionné très social						

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

Article.5 - Financements des partenaires de l'opération

5.1 Financements de l'Anah

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

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

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 1 475 250 € (part aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
dont aides aux travaux	124 700 €	412 575 €	453 775 €	312 450 €	171 750 €	1 475 250 €
dont aides à l'ingénierie part fixe	59 000 €	59 000 €	59 000 €	59 000 €	59 000 €	295 000 €
dont aides à l'ingénierie part variable	6 280 €	19 080 €	22 180 €	15 360 €	8 520 €	71 420 €

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

5.2.1 Règles d'application

Les crédits du fond d'aide à la rénovation thermique des logements privés sont gérés par l'Agence nationale de l'habitat pour le compte de l'État dans le cadre du programme Habiter Mieux (Investissements d'avenir).

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme Habiter Mieux pour l'opération sont de 170 500 € dont pour la première phase d'application de ce programme (2021-2023), de 113 300 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1 (2021)	Année 2 (2022)	Année 3 (2023)	Total 1 ^{ère} phase (2021-2023)
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide « Habiter Mieux »	13 200	45 700	54 400	113 300

5.3 Financements de la ville de Neuf-Brisach

5.3.1 Règles d'application

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

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

Les travaux doivent être respectueux des savoirs faire traditionnels et des techniques de restauration des immeubles du XVIII^{ème}, et plus récents d'avant 1945.

Pour les deux premières années du programme, afin de promouvoir le programme et d'inciter les propriétaires à faire des travaux, l'aide financière de la Ville de Neuf-Brisach sera de 40% sur le montant des travaux TTC, avec un plafond de travaux de 20 000 €, suivant le cahier des charges. L'aide passera à 20% pour les 3 années suivantes.

Les types de travaux éligibles, ainsi que les modalités et les conditions pour la mobilisation des aides seront définies dans le Cahier des Charges AMVPER OPAH de Neuf-Brisach, en cours d'élaboration.

- Participation de la Ville aux aides complémentaires ANAH

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

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

- Une aide de **5%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes pour les travaux **d'autonomie**
- Une aide de **10%** pour les propriétaires occupants (**PO**) très modestes pour les travaux **d'autonomie**
- Une aide de **5%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et très modestes pour les travaux **d'économie d'énergie**. Cette aide étant portée à **7,5%** dans le cas de « **précarité énergétique** » tel que défini dans les critères ANAH.
- Une aide de **5%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et de **7,5%** pour les très modestes pour les travaux de **lutte contre l'habitat indigne**. Cette aide est portée à **10%** pour les deux catégories sur les dossiers « BBC Compatibles » tels que définis dans les critères Région Grand Est.
- Une aide de 5% pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour les travaux **d'autonomie**
- Pour les travaux de **lutte contre l'habitat indigne**,
 - Concernant les logements en dégradation moyenne, une aide de **7,5%** pour les propriétaires bailleurs (**PB**), portée à **10%** si les travaux d'amélioration permettent un gain énergétique supérieur ou égal à 35%.
 - Pour les dossiers concernant les logements très dégradés, l'aide prévue est de **5%**, portée à **7,5%** pour des sorties de vacance et des travaux « BBC Compatibles » tels que définis dans les critères Région Grand Est.
- Une aide de 5% pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour les **travaux de sortie d'indécence** (sur présentation d'un rapport d'indécence CAF ou RSD).
- Une aide de **5%** pour les propriétaires bailleurs (**PB**) pour des travaux énergétiques portée à **7,5%** pour des sorties de vacance avec des travaux « BBC Compatibles » tels que définis dans les critères Région Grand Est.

- Participation de la ville hors aides complémentaires ANAH

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

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

- Pour les propriétaires occupants (PO) dont les ressources (revenus fiscaux de référence) des occupants sont hors plafond ANAH, dans la limite de 125% du plafond, une aide de **25%** dans la limite de **15 000 € HT** de travaux pour des travaux avec la cible ANAH, et **35%** d'un montant de **20 000 € HT** pour des travaux *BBC Compatible*. L'ensemble des conditions d'éligibilité des dossiers PO25% sont identiques à celles de l'ANAH hors conditions liées aux revenus et à celles liées à la valorisation des certificats d'économie d'énergie,
- Une prime de sortie de vacance pour les propriétaires bailleurs hors conventionnement avec travaux ANAH de 1 000 €
 - o L'objectif est la sortie de 20 logements vacants sans conventionnement ANAH.

5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 449 525 € (part aide aux travaux), selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide aux travaux	48 788	144 600	124 000	86 763	45 375	449 525

5.4 Financements de l'EPCI « Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach »

5.4.1 Règles d'application

La Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach s'engage à financer les aides aux travaux complémentaires et ciblées sur les types d'interventions suivantes :

- Une aide de **10%** basée sur plafond de travaux de l'ANAH par logement pour les propriétaires occupants très modestes et modestes dont les travaux permettent un gain **énergétique** d'au minimum **35%**.
- Une aide **10%** basée sur plafond de travaux de l'ANAH par logement pour les propriétaires occupants réalisant des travaux dans un **logement indigne** ou **très dégradé**.
- Une aide de **10%** sur le plafond ANAH par logement pour les propriétaires bailleurs dont les travaux permettent un **gain énergétique** d'au minimum **35%**.
- Une aide de **7,5%** sur le plafond ANAH par logement pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans un **logement moyennement dégradé** (grille de dégradation ou grille d'insalubrité ou rapport d'indécence)

- Une aide de **10%** sur le plafond ANAH par logement pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans un **logement moyennement dégradé** (grille de dégradation ou grille d'insalubrité ou rapport d'indécence) lorsque les travaux permettent un gain énergétique de plus de 35%.
- Une aide de **10%** sur le plafond ANAH par logement pour les propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans un **logement très dégradé** (grille de dégradation ou grille d'insalubrité ou rapport d'indécence)
- Une aide de **5%** pour les propriétaires occupants (**PO**) modestes et de **10%** pour les très modestes, sur le plafond de travaux ANAH, pour la réalisation de travaux liés à l'**autonomie**.
- Une aide de 1500 € pour les propriétaires bailleurs (**PB**), pour la remise en état d'un logement non décent (rapport CAF ou RSD)

5.4.2 Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach à l'opération est de 422 275 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aide aux travaux	37 725 €	117 000 €	128 300 €	88 838 €	50 412 €	422 275 €

5.5 Financements de la Collectivité européenne d'Alsace

5.5.1 Règles d'application

En complément de la prime Habiter Mieux de l'ANAH, la Collectivité Européenne d'Alsace apportera une aide forfaitaire de :

- **1000 €** par logement aux propriétaires occupants très modestes ou modestes réalisant des travaux **d'économie d'énergie** représentant un gain énergétique d'au minimum **35%**.
- **1000 €** par logement aux propriétaires occupants modestes ou très modestes réalisant des travaux dans un **logement indigne** ou **très dégradé**, intégrant des travaux permettant un gain énergétique minimum de **35%**.
- Une aide de **1500 €** par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux **d'économie d'énergie** représentant un gain d'au moins **35%**
- Une aide de **1500 €** par logement aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux dans un **logement moyennement dégradé**, ou **très dégradé** (grille de dégradation ou grille d'insalubrité) intégrant des travaux permettant un gain d'au moins **35%**

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan rebond de la Collectivité européenne d'Alsace adopté le 26 mars 2021, il est prévu d'accélérer la réhabilitation énergétique pour les logements du parc privé. A ce titre, le dispositif d'aides volontaristes pourrait être amené à évoluer au cours du second semestre, et viendra se substituer au dispositif d'aide forfaitaire appliqué sur le territoire du Haut-Rhin. Les nouvelles modalités d'intervention pourront faire l'objet d'un avenant à la convention précisant les nouveaux financements.

5.5.2 Montants prévisionnels

Le plafond des aides de la Collectivité Européenne d'Alsace pour l'opération est de 122 500 € pour les 5 années de l'OPAH-RU, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Plafond des aides du CEA	11 000	31 500	38 000	26 000	16 000	122 500

5.6 Financements de la Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach et de la Région Grand Est associés

Dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire et conformément aux prescriptions du SRADDET, adopté le 22 novembre 2019, la Région Grand-Est apporte son appui à la mise en place, à la conduite et au financement des travaux réalisés lors d'opérations collectives de rénovation de l'habitat, sur les priorités suivantes :

- lutte contre la vacance dans le périmètre prioritaire défini dans la stratégie de revitalisation des centralités (centres villes/bourgs) qu'elle a identifiées,
- réhabilitation des logements les plus énergivores (Classe E, F et G du DPE) des propriétaires occupants, dans une démarche BBC compatible.

Pour cette opération la Région soutient la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach

5.6.1 Suivi animation

a) La Communauté de Communes Pays Rhin Brisach, maître d'ouvrage, s'engage :
à mettre en place une équipe de suivi-animation dont les missions sont décrites à l'article 7.2.

b) La Région s'engage :
à participer au financement de la part fixe du suivi-animation, au prorata des dossiers concernant uniquement les logements qu'elle finance (vacance concernant Neuf-Brisach et logements énergivores), sur demande annuelle du maître d'ouvrage et sous réserve du vote du dispositif au budget primitif de l'année concernée.

5.6.2 Aide aux travaux - Fonds commun d'intervention

Montant et règles d'application

Pour cette opération, la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach et la Région ont prévu d'intervenir par le biais d'un fonds commun évalué à 318 100 €. Sous réserve de la poursuite du dispositif régional en vigueur et de l'inscription des crédits au moment du vote du budget concerné, la participation de la région est estimée à 159 050 €, pour les 5 années de l'opération.

Sur la base du plan de financement prévisionnel détaillé présenté par l'organisme chargé du suivi animation de l'opération, l'aide apportée par le fonds commun -lorsqu'elle est complémentaire à celle de l'Anah et/ou des autres partenaires éventuels- pourra être écartée ou non attribuée par le comité technique chargé de l'attribution des aides afin de s'ajuster au plafond maximum de financement public autorisé localement.

Les engagements financiers réciproques au titre de ce fonds sont précisés dans une convention spécifique à signer entre la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach et la Région qui précisera notamment :

- les conditions d'inscription budgétaire de la Région pour cette opération,
- les modalités de versement de l'aide de la Région à la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach pour la constitution du fonds commun,
- les dispositifs administratifs à mettre en place pour la notification, la prise des arrêtés et le paiement des aides aux propriétaires financés au titre du fonds commun,
- les critères d'attribution des différentes aides retenues, sous forme de fiches annexes, qui pourront faire l'objet de modification au cours de l'opération pour leur permettre de s'adapter aux besoins révélés lors du montage des dossiers ou pour tenir compte des dispositifs d'intervention de la Région. Ces adaptations seront effectuées entre la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach et la Région et validées en comité technique sans remettre en cause la présente convention.

Par ailleurs, les travaux qui pourraient être menés au niveau de la caserne Suzzoni pourraient être étudiés dans le cadre du dispositif régional « soutien à la résorption des friches et des verrues paysagères » selon les modalités en vigueur au moment du dépôt complet des dossiers.

Si des travaux de rénovation énergétique performants et d'installations de systèmes de production d'énergies renouvelables sont engagés sur des copropriétés, la Région Grand Est, au travers du programme Climaxion, pourrait mobiliser ses dispositifs de soutien liés à ces thématiques en vigueur à la date de réalisation des dits travaux.

Article.6 - Engagements complémentaires

6.1 Action Logement Services

Dans le cadre d'une amélioration de l'habitat, Action Logement s'engage à analyser les projets immobiliers qui lui seront soumis en tenant compte de la cohérence globale du projet de territoire, de la capacité de celui-ci à contribuer à l'attractivité durable de la ville et des besoins en logement exprimés par les entreprises et leurs salariés. Pour ce faire, Action Logement déploie des moyens humains et financiers nécessaires à la compréhension des enjeux du territoire et à l'exercice des missions qui sont les siennes, allant de l'étude des dossiers aux engagements financiers puis, parfois, à la mise à disposition des contreparties locatives destinées aux salariés des entreprises du secteur privé assujetties à la PEEC, et cela sur toute la durée de réalisation du projet.

Les interventions d'Action Logement s'inscrivent dans le cadre de la convention quinquennale 2018-2022 entre l'Etat et Action Logement (aides allouées aux salariés du secteur privé et/ou assujettis aux salariés d'entreprises cotisantes). Les fonds mobilisés sont prédéfinis pluri annuellement dans la limite de la consommation des enveloppes inscrites dans la convention.

Action Logement participe au financement de l'amélioration du parc privé et s'efforce de renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé, avec toujours pour objectif premier de faciliter l'accès au logement des salariés. Action Logement s'engage, dès lors, à mettre à disposition la globalité de son offre de produits et services, dédiée aux locataires, aux propriétaires accédants, occupants ou bailleurs, selon la réglementation en vigueur.

Ainsi, Action Logement est un partenaire clef dans le cadre des Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat, des Programmes d'Intérêt Général, des conventions de revitalisation des Centres Bourgs, ou des conventions ANRU/Anah qui constituent un axe d'actions privilégié afin de produire une offre de logements adaptée.

Action logement s'inscrit dans une démarche incitative et mobilisera l'ensemble de son expertise quant à la recherche de locataires - Action Logement dispose d'une base de données de salariés demandeurs de logements locatifs et se charge de la sélection de candidats correspondant aux biens mis en location - ainsi que ses produits et services au profit des salariés.

6.2 L'ADIL68

L'ADIL 68 assure une mission d'information et de conseil dans le domaine du logement. A ce titre, l'Agence délivre des conseils portant sur l'amélioration de l'habitat et la rénovation énergétique. L'ADIL dispose d'outils de simulations financières pour les projets d'accession, d'amélioration et d'investissement locatif pouvant intégrer l'ensemble des aides mobilisables (nationales et locales).

L'ADIL assure la mission de PRIS (Point Rénovation Info Service) ANAH sur le territoire haut-rhinois. Dans ce cadre, l'ADIL réalise les missions suivantes :

- Délivrer une information précise sur les aides mobilisables auprès de l'ANAH et vérifier l'éligibilité des ménages aux aides de l'ANAH,
- Délivrer une information précise sur les autres dispositifs mobilisables et leurs conditions d'obtention (CITE, ECO PTZ, aides des collectivités, CEE...) et oriente vers les Espaces FAIRE le cas échéant,
- Proposer aux ménages un conseil global de leur projet de rénovation,
- Accompagner les ménages sur l'outil plateforme de dématérialisation ANAH si besoin.

L'ADIL assurera une transmission des informations à l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU. A ce titre, l'ADIL 68 transmettra à l'opérateur les fiches contacts des propriétaires éligibles ANAH. L'opérateur rappellera les propriétaires afin de fixer un RDV dans le cadre du montage des dossiers de demande de subvention.

L'ADIL68, dans le cadre du POPAC (Programme de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) piloté sur le Haut-Rhin (hors M2A) par la Collectivité Européenne d'Alsace, assure une mission d'information, de sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés fragiles vers la rénovation énergétique. Dans ce cadre, l'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU et l'ADIL pourront intervenir ensemble sur les copropriétés repérées.

L'ADIL mobilisera ses outils de communication pour faire connaître le dispositif (presse locale et spécialisée, réseaux sociaux, outils de communication interne...).

6.3 La Caisse d'Allocation Familiale du Haut-Rhin

- Missions logement

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

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

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

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

- Contrôle décence

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

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

La CAF communiquera :

- En début d'opération la liste des adresses des logements pour lesquels le locataire bénéficie d'une aide au logement (hors APL) sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH de Neuf-Brisach (liste période N)
- Une fois par trimestre la liste des adresses des logements pour lesquels le locataire bénéficie d'une aide au logement (hors APL) et qui est entré dans les lieux à partir de la date du dernier envoi de la liste (liste période N+3 mois)

Dans le cadre de la mise en œuvre du contrôle décence, L'opérateur procédera à la visite des logements concernés et transmettra à la CAF les constats de non-décence qu'il aura réalisés afin que soit procédé à la conservation des allocations logements.

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

6.4 Banque des Territoires

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

La Banque des Territoires participe au financement de la mission suivi-animation de l'OPAH-RU. Le montant de sa participation est limité à 10 % du montant total HT de la mission et à 60 000 € pour la durée du dispositif, il intervient en complément du financement de l'ANAH et ne peut être supérieur au montant HT financé par la collectivité maître d'ouvrage. Au vu du plan de financement actuellement présenté, le montant total HT de la participation de la Banque des Territoires est estimé à 59 000 €.

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

6.5 PROCIVIS Alsace

PROCIVIS Alsace intervient de deux manières :

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

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

6.5.1 Les aides « Missions Sociales »

PROCIVIS Alsace soutient la politique d'amélioration de l'habitat menée par le Département du Haut-Rhin dans le cadre du Programme d'Intérêt Général (PIG) « Habiter Mieux ».

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

- avances sans frais des subventions publiques ANAH, et/ou Collectivité Européenne d'Alsace ;
 - prêts sans intérêts et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention « Missions Sociales » pour le reste à charge.
- Les Ménages bénéficiaires
 - Les aides « Missions Sociales » sont allouées aux ménages modestes et très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants exclus du circuit bancaire classique en raison notamment de revenus précaires ou encore de leur âge ;
 - Ils doivent être éligibles à une subvention publique (ANAH, CCPRB, Conseil Départemental) ;
 - Les prêts sont réservés exclusivement aux propriétaires ou copropriétaires occupants (et usufruitiers occupants ou bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) pouvant justifier d'une durée de détention du bien au moins égale à 5 ans.

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

- Travaux éligibles

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

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

6.5.2 Les aides du Fonds Habitat Solidaire

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

6.6 Le Service d'Accompagnement pour la Rénovation Energétique (SARE)

6.6.1 Le SARE

Le programme d'information "SARE - Service d'accompagnement pour la rénovation énergétique" a été validé par l'arrêté du 5 septembre 2019. Porté par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME) et co-porté au niveau régional, il vise la mise en oeuvre d'actions d'information et d'accompagnement en faveur de la rénovation énergétique des logements et des petits locaux tertiaires privés.

Ce nouveau programme permettra de cofinancer les montants engagés par les collectivités territoriales pour la réalisation de trois missions essentielles :

- Soutenir le déploiement d'un service d'accompagnement des particuliers,
- Créer une dynamique territoriale autour de la rénovation,
- Soutenir le déploiement d'un service de conseil aux petits locaux tertiaires privés.

6.6.2 Le SARE du Pays Rhin Vignoble Grand Ballon

Le territoire du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon est constitué des Communautés de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG), du Centre Haut-Rhin (CCCHR), du Pays de Rouffach, Vignes et châteaux (CCPAROVIC) et du Pays Rhin-Brisach (CCPRB). C'est ce périmètre d'action qui a été choisi pour répondre en priorité au déploiement du SARE, car permettant de conserver une continuité dans l'action ainsi qu'une cohérence de gestion puisque le PETR instruit actuellement l'ensemble des aides financières accordées aux particuliers dans le cadre du dispositif similaire mis en oeuvre par les deux Communautés de Communes contiguës que sont la CCRM et la CCPRB.

Afin de renforcer la gouvernance du dispositif, un comité de suivi du projet SARE sera mis en place et composé d'élus et d'agents des collectivités, ainsi que, outre les représentants du réseau SARE, des principaux acteurs de la rénovation énergétique (Espace FAIRE porté par l'ADIL68, OKTAVE, représentants des professionnels de la rénovation énergétique et de l'immobilier, entreprises du réseau d'Ecologie Industrielle et Territoriale, ...).

Chapitre V - Pilotage, animation et évaluation.

Article.7 - Conduite de l'opération

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de Commune du Pays Rhin Brisach assure le pilotage de l'opération. Elle veille au respect des engagements de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du suivi animation par son opérateur.

7.1.2 Instances de pilotage

Le **Comité de Pilotage** (COPIL) sera chargé de définir les orientations de l'opération et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il se réunira au moins une fois par an et sera présidé par le maître d'ouvrage. Il sera composé de l'ensemble des signataires de la présente convention. Il pourra être étendu à d'autre personne, publiques ou privées.

Le **Comité Technique** (COTEC) sera en charge de la conduite opérationnelle. Il se réunira autant que de besoin. Il sera présidé par la Communauté de Communes et sera composé de :

- CCPRB
- La Ville de Neuf-Brisach
- L'équipe de suivi animation
- Le Collectivité européenne d'Alsace
- La Région Grand Est
- La DDT
- Procivis
- La CAF
- Action Logement
- ...

Certains dossiers de demande de subvention pourront être proposés à la **commission technique des cofinanceurs** pilotée par la CEA. Cette commission a pour mission d'examiner ces dossiers afin de permettre l'optimisation des financements pour les propriétaires occupants les plus modestes. Ce travail sera réalisé après engagement ANAH et sur la base d'un rapport de l'opérateur.

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

7.2 Suivi-animation de l'opération

7.2.1 Équipe de suivi-animation

Le suivi animation de l'opération est assuré par un opérateur nommé par la CCPRB.

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation :

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

- Actions d'animation, de communication, d'information et de coordination : sensibilisation des propriétaires, des milieux professionnels ; accueil du public pour conseiller et informer sur les enjeux de l'opération ; coordination des acteurs.
- Diagnostic : diagnostic technique ; diagnostic social et juridique ; proposition de stratégies et d'outils adaptés.
- Accompagnement sanitaire et social des ménages : accompagnement social ; accompagnement renforcé dans le cas d'arrêté d'insalubrité
- Aide à la décision : AMO technique au propriétaire ; assistance administrative et financière ; assistance à l'autorité publique, aide à la recherche de devis
- Aide au montage du dossier de demande de subvention et de paiement (dossiers ANAH y compris dossiers autonomie, PO25% et AMVPER)
- Constitution et analyse des indicateurs de résultats pour informer le maître d'ouvrage et les comités de pilotage sur l'état d'avancement de l'opération.
- Réalisation des diagnostics énergétiques pour le compte de propriétaires occupants comprenant pour la Région (propriétaire bailleurs ou occupants) l'analyse thermique initiale, la solution technique de référence choisie pour atteindre le niveau BBC et les travaux à envisager pour atteindre ce niveau, avec chiffrage global. En cas de rénovation par étape préciser les travaux retenus dans cette première étape et les dérogations éventuelles applicables à la STR retenue.
- Contrôle de la décence des logements
- Travail en articulation avec le réseau des conseillers de la rénovation énergétique (Espace info Energie, et la plateforme de rénovation territoriale si elle existe)

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

7.3 Modalités de coordination opérationnelle

7.4 Évaluation et suivi des actions engagées

7.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs

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

Ses indicateurs prendront en compte :

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

7.4.2 Bilans et évaluation finale

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

- Bilan annuel

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

Ce bilan devra faire état des éléments de localisation, nature et objectif, coût et financement et point de blocage. Il est présenté en comité de pilotage.

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

- Bilan final et évaluation du dispositif

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

Ce rapport devra notamment :

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

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

Chapitre VI - Communication.

Article.8 - Communication

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

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet www.anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on-line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

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

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

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

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

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

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès de la direction de la communication de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

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

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

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

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

Article.9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 année calendaire. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH à compter du *jj mois année* jusqu'au *jj mois année*.

Dès sa mise en place, le programme du PIG de la Collectivité Européenne d'Alsace « Habiter Mieux 68 » ne sera plus applicable sur le périmètre de l'OPAH-RU, et cela, pour toute la durée de l'opération.

Article.10 - Révision et/ou résiliation de la convention

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

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

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

Article.11 - Transmission de la convention

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

Fait en 10 exemplaires à Volgelsheim, le

Pour le maître d'ouvrage La Communauté de Communes Pays Rhin-Brisach Le président, Gérard HUG	Pour l'ANAH Le Préfet, délégué départemental de l'ANAH Louis LAUGIER
POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES	
Pour la ville de Neuf-Brisach, Le Maire Richard ALVAREZ	Pour la Collectivité européenne d'Alsace, Le Président, Frédéric BIERRY
Pour la Région Grand-Est, Le Président, Jean ROTTNER	
POUR LES AUTRES PARTENAIRES	
Pour la CAF du Haut-Rhin, Le Directeur Jean-Jacques PION	Pour PROCIVIS Alsace, Le Directeur Général, Christophe GLOCK
Pour l'ADIL du Haut-Rhin, Le Président, Pierre BIHL	Pour la Banque des Territoires Le Directeur Régional Grand Est, Patrick FRANCOIS

Pour Action Logement, La Directrice Régional GRAND-EST Caroline PERRIOT	
---	--

Annexes

- Annexe 1 :** *Périmètre de l'opération*
- Annexe 2 :** *Maquette financière*
- Annexe 3 :** *Tableau des indicateurs de suivi*
- Annexe 4 :** *Calendrier prévisionnel de mise en place de l'ORI*
- Annexe 5 :** *Première estimation des immeubles ciblés par l'ORI*