



AVENANT N°1

OPAH RU Fonderie

2020-2025

Portant sur l'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de réhabilitation énergétique et les nouvelles modalités d'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace

Le présent avenant est établi :

ENTRE

La ville de Mulhouse, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Madame Michèle LUTZ, agissant en qualité de Maire,

La Collectivité européenne d'Alsace, représentée par Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en qualité de Président, dûment habilité par délibération n°CD-2021-1-1-01, du 2 janvier 2021

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,

Le groupe Action Logement Services, représenté par Madame Caroline PIERROT, agissant en qualité de Directrice Régionale Grand Est,

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement du Haut-Rhin, représentée par Pierre BIHL, agissant en qualité de Président,

La Banque des Territoires du groupe Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Monsieur Patrick FRANÇOIS, agissant en qualité de Directeur Régional Grand-Est,

Mulhouse Alsace Agglomération, représentée par Monsieur Fabian JORDAN, agissant en qualité de Président,

Et l'Agence Nationale de l'Habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par **Mulhouse Alsace Agglomération**, représenté par Monsieur Vincent HAGENBACH, vice-président à l'habitat,

Vu la convention portant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain « Fonderie » signée le 01/07/2020 entre la ville de Mulhouse, la Collectivité européenne d'Alsace, Mulhouse Alsace Agglomération et l'ensemble des partenaires institutionnels,

Vu la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD-2021-4-8-4 du 26 mars 2021 ayant approuvé les principes généraux du Plan Alsacien de Rebond, Solidaire et Durable,

Vu la délibération du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace n° CD-2021-8-4-2 du 06 décembre 2021 ayant adopté le fonds Alsace Rénov,

Vu la délibération n°CP-2022 du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 08 juillet 2022 ayant approuvé le présent avenant n°1

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération, en date du , ayant approuvé le présent avenant n°1,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Mulhouse , en date du , ayant approuvé le présent avenant n°1,

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Portant sur l'accompagnement des copropriétés dans leurs projets de réhabilitation énergétique :

- L'animation d'OPAH, au travers des visites de DIA (déclaration d'intention d'aliéner), de contacts individuels ou d'échanges avec les conseils syndicaux, a permis d'initier des projets de rénovation énergétique globale de copropriétés plutôt que de simples travaux de remise en état ou de ravalement.
- Les copropriétés concernées sont de taille moyenne à importante (de 30 à plus de 100 logements). En effet, pour ce type de construction, une approche « individuelle » (par logement) n'améliore pas la performance énergétique de façon satisfaisante et tarit le « gisement d'économie » en entravant tout projet global sur le long terme.
- L'opérateur CITIVIA a accompagné cette réflexion par le vote d'audit énergétique obligatoire permettant à ces ensembles d'avoir un état technique de leur patrimoine d'un point de vue énergétique et une première estimation financière pour la réalisation de travaux d'amélioration efficaces. Lors des assemblées de restitution aux copropriétaires, la question de l'engagement financier apparaît rapidement comme l'un des principaux éléments de prise de décision.
- L'arrivée de nouveaux dispositifs tels que MPR Copro et CLIMAXION sont des opportunités pour ces copropriétés, mais les montants d'aide peuvent en revanche se révéler moins avantageux pour les propriétaires les plus modestes. Cette situation risque de bloquer le processus de passage à l'acte dans la période de projection de ces dispositifs (fin 2022 pour MPR Copro, visibilité incertaine pour CLIMAXION).
- La convention initiale d'OPAH RU flèche les financements Ville de Mulhouse pour les projets de travaux essentiellement sur les parties privatives. L'objectif de cet avenant est de préciser les modalités de financement des aides Ville de Mulhouse sur les sujets de réhabilitation énergétique individuelle et collective. Ainsi, des financements complémentaires Ville de Mulhouse pourront permettre à des propriétaires modestes et très modestes de sécuriser davantage les plans de financement et de permettre le passage à l'acte lors des assemblées générales mettant au vote les programmes de travaux énergétiques des copropriétés recensées.
- Le travail d'animation a permis de repérer un volume de 296 logements, représentant un montant de financement prévisionnel Ville de 143 300 €, correspondant à un montant estimatif de 6 135 200 € HT de travaux éligibles (6 553 940 € TTC).

Portant sur les nouvelles modalités d'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace :

- Le Département du Haut-Rhin, substitué au 1er janvier 2021 par la Collectivité européenne d'Alsace, a mis en place un programme d'intérêt général dénommé PIG Habiter Mieux pour encourager la réhabilitation énergétique des logements dans le parc privé. Il participe également à l'OPAH RU Fonderie signée le 01/07/2020.
- Il a par ailleurs mis en place un dispositif d'aide volontariste pour lutter contre la précarité énergétique et l'habitat indigne et accompagner les projets des propriétaires privés avec une aide forfaitaire de 1 000 € à 1 500 €.

- Depuis le 1er janvier 2022 et dans le cadre du Plan Alsacien de Rebond, Solidaire et Durable (Délibération n° CD-2021-4-8-4 du 26 mars 2021), la Collectivité européenne d'Alsace propose un nouveau dispositif d'aide volontariste, le « Fonds Alsace Rénov' », adopté le 06 décembre 2021 pour amplifier la rénovation énergétique des logements et s'applique pour les dossiers déposés à compter du 1er janvier 2022 et fait l'objet du présent avenant destiné à intégrer ces nouvelles modalités d'intervention (délibération n°CD-2021-8-4-2). Le « fond Alsace Rénov' » de la Collectivité européenne d'Alsace vient se substituer au PIG Habiter Mieux et au dispositif d'aide volontariste adoptés par le Conseil départemental du Haut-Rhin le 08 décembre 2017 (délibération n° CD-2017-6-10-2 du 08/12/2017).

Article 1er – Objet de l'avenant

Le présent avenant n°1 et ses annexes modifient la convention de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) de la Fonderie signée le 1^{er} juillet 2020. Ils font partie intégrante de la convention susvisée et est soumis à l'ensemble des dispositions qui la régissent.

Il a pour objet de :

- Préciser l'aide financière apportée aux copropriétaires modestes et très modestes dans les copropriétés s'engageant dans des projets de réhabilitation énergétique
- Et de modifier les modalités d'intervention de la Collectivité européenne d'Alsace pour la Réhabilitation du parc privé. Il est ainsi destiné à intégrer à la convention susvisée le nouveau dispositif d'aides volontaristes « fonds Alsace Rénov' », proposé par la Collectivité européenne d'Alsace en vertu de la délibération du 6/12/2021 CD-2021-8-4-2, au sein du quartier Fonderie, sur le périmètre indiqué sur le plan en annexe n°1 de la convention, permettant ainsi de renforcer les actions de rénovation énergétique en faveur des propriétaires (occupants et bailleurs) du parc privé.

L'avenant n°1 porte ainsi modification des articles suivants de la convention initiale portant Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain « Fonderie » (OPAH « Fonderie ») susvisée:

- Article 3 – Volets d'action, 3.5. Volets copropriété en difficulté
- Article 3 – Volets d'action, 3.6. Proposer un habitat performant, 3.6.1. Descriptif du dispositif
- Article 5 – Financements des partenaires de l'opération, 5.3. Financements de la Ville de Mulhouse maître d'ouvrage, 5.3.1 Règles d'application
- Article 5 – Financements des partenaires de l'opération, 5.3. Financements de la Ville de Mulhouse maître d'ouvrage, 5.3.2 Montants prévisionnels
- Article 5 – Financements des partenaires de l'opération, 5.5. Financements du Département du Haut-Rhin
- Article 9 – Durée de la convention
- Article 11 – Transmission de la convention

Article 2 – Modification de l’article 3.5 de la convention OPAH « Fonderie »

L’alinéa 5 de l’article 3.5 volets copropriété en difficulté de la convention OPAH « Fonderie » susvisé est modifié comme suit :

- « Les grands ensembles suivants nécessitent un suivi spécifique afin de leur permettre tout au long de l’opération de faire évoluer leur volonté de lancer des travaux énergétiques :
 - 11-13-15-17-19 rue de Zillisheim
 - 5-7 rue Jacques Preiss
 - 1 rue Jacques Preiss
 - 9 rue de la Tour du Diable
 - 15-17-21 rue de la Tour du Diable
 - 10 rue du Rhône

A ce titre l’animation déploiera le dispositif d’aides ANAH collectif et/ou individuel avec des simulations de plan de financement pour des projets énergétiques leur permettant un gain énergétique certain. »

Article 3 – Modification de l’article 3.6.1 de la convention OPAH « Fonderie »

Les alinéas n°1 et n°2 de l’article 3.6.1. Descriptif du dispositif de la convention OPAH « Fonderie » susvisé sont modifiés comme suit :

- « 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 (dont « MaPrimeRénov Copropriété ») ou privées. A ce titre, l’équipe d’animation s’assurera en lien avec les partenaires :
 - Un accompagnement technique et financier pour inciter les propriétaires occupants modestes et très modestes à réaliser des travaux d’économie d’énergie en mobilisant les aides « Habiter Mieux » ;
 - Un accompagnement technique et financier pour les propriétaires bailleurs, pour lesquels la mobilisation d’une aide énergétique peut valoriser l’investissement locatif, permettre d’avoir des travaux de qualités et de réduire la facture énergétique des occupants locataires ;
 - Pour les copropriétés, un accompagnement en amont de la décision de faire ou non des travaux afin de permettre à tous les copropriétaires de disposer des informations nécessaires à la prise de décision. »

Article 4 – Modification de l’article 5.3.1 de la convention OPAH « Fonderie »

4.1 Il est rappelé que l’article 5.3.1 Règles d’application de la convention OPAH « Fonderie » susvisé détaille trois participations de la Ville de Mulhouse :

- La première : « Aide pour la mise en valeur du patrimoine et des espaces résidentiels (travaux extérieurs et/ou concernant les parties communes) »
- La deuxième : « Participation de la Ville aux aides complémentaires ANAH »
- La troisième : « Participation additionnelle de la Ville non cumulable avec les aides ANAH »

4.2 La deuxième participation de la Ville de Mulhouse prévue à l’article 5.3.1 Règles

d'application de la convention OPAH « Fonderie » susvisé est complétée de la façon suivante :

- « Participation de la Ville aux aides complémentaires ANAH (dossiers individuels) »

4.2 Au titre de l'article 5.3.1 Règles d'application de la convention OPAH « Fonderie » susvisé, il est rajouté une quatrième participation de la Ville de Mulhouse comme suit :

- « Participation de la Ville aux aides complémentaires ANAH (MPR copropriétés)
Il s'agit d'aides directes versées aux copropriétaires effectuant des travaux sur les parties communes de leurs immeubles et permettant un gain énergétique compatible avec le programme MPR copropriétés.
Les aides sont calculées sur la base de la dépense éligible ANAH MPR copropriétés :
 - Une aide de 10% pour les propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes pour les travaux d'économie d'énergie.

Les immeubles concernés par cette action sont listés à l'article 3.5.

L'annexe n°7 présente un état récapitulatif des dossiers dont l'animation à ce stade permettra une prise de décision dans le temps de l'OPAH. »

Article 5 – Modification de l'article 5.3.2 de la convention OPAH « Fonderie »

5.1 Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération restent inchangés.

5.2 L'article 5.3.2 Montants prévisionnels de la convention OPAH « Fonderie » susvisé est complété comme suit :

- « La participation de la Ville aux aides complémentaires ANAH MPR Copro à destination des copropriétaires occupants modestes et très modestes est réalisée à budget constant sur le report des crédits non consommés. A titre d'exemple, pour l'année 2020, les crédits non consommés sur la cible PO est de 35 998 €.
- L'annexe n°7 présente les enveloppes prévisionnelles de participation de la Ville durant l'OPAH.
- Dès lors que l'animation permettra de positionner les immeubles dans un projet de réhabilitation énergétique éligible à MPR COPRO, CITIVIA présentera un calendrier prévisionnel avec la date d'engagement des dossiers individuels pour la part Ville. »

Article 6 : Modification de l'article 5.5 de la convention OPAH « Fonderie »

L'article 5.5 de la convention OPAH « Fonderie » susvisée est remplacé par les dispositions suivantes :

5.5 Financements de la Collectivité Européenne d'Alsace

5.5.1 Règles d'application

La Collectivité européenne d'Alsace mobilise le dispositif volontariste « Fonds Alsace Rénov » en lieu et place de l'ancien dispositif du Département du Haut-Rhin « Habiter mieux ». L'aide volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace est attribuée par logement et calculée sur la base du plafond de travaux subventionnables par l'Anah, pour les travaux de rénovation énergétique des logements. Elle vient en complément des aides de l'Anah et des collectivités locales inscrites dans le cadre de l'OPAH RU.

5.5.2 Montants prévisionnels de la Collectivité

Le plafond des aides de la Collectivité Européenne d'Alsace pour l'opération sur la période 2022-2023 est défini selon l'échéancier suivant :

	2022	2023	Total
Montant (plafond des aides aux travaux)	43 600 €	29 400€	73 000€

La Collectivité européenne d'Alsace mobilisera le dispositif volontariste « Fonds Alsace Rénov' » selon les modalités et les conditions définies la maquette financière jointe en annexe 1 au présent avenant.

Si des copropriétés en difficultés devaient être identifiées sur la période, la Collectivité européenne d'Alsace pourrait participer à hauteur de 3 000 € par logement plafonné à 70 000 € par copropriété, dans la limite de 10% du montant HT des travaux retenus par l'Anah, en secteur Quartier Prioritaire de la Ville. Sous réserve de l'enveloppe disponible au titre du « fonds Alsace Rénov' ».

5.5.3 Evolution du dispositif

Le dispositif d'aide volontariste au titre du plan de rebond s'arrêtera au 31/12/2023. Des nouvelles modalités d'intervention pourront être définies par la CeA et pourront prendre effet au 1er janvier 2024 jusqu'au 1er octobre 2026. Ces éventuelles nouvelles modalités d'interventions se substitueront aux modalités financières décrites au présent article 5.5.

Ces nouvelles modalités financières, ne feront pas l'objet d'un avenant et seront détaillées, le moment venu, dans une annexe qui fera partie intégrante de la convention d'Opération programmée d'Amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain Fonderie susvisée.

Cette annexe sera communiquée le moment venu à l'ensemble des partis signataires.

Article 7 : Modification de l'article 9 de la convention OPAH « Fonderie »

L'article 9 – Durée de la convention OPAH « Fonderie » est complété comme suit :

- « Sauf disposition contraire, tout avenant à la présente convention a une prise d'effet à la date de signature de l'avenant. »

Article 8 : Modification de l'article 11 de la convention OPAH « Fonderie »

L'article 11 Transmission de la convention OPAH « Fonderie » est ainsi complété :

- « Tout avenant signé est transmis dans les mêmes conditions. »

Article 9 : Substitution de partie

En application de la loi n° 2019-816 du 2 août 2019, et plus particulièrement de son article 10, à compter du 1er janvier 2021, la Collectivité européenne d'Alsace succèdera aux Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin dans tous leurs droits et obligations.

Article 10 – dispositions diverses

Les autres dispositions définies dans la convention OPAH « Fonderie » susvisée demeurent inchangées.

Fait en 9 exemplaires originaux à Mulhouse, le _____,

Pour le maître d'ouvrage La ville de Mulhouse, Le Maire, Michèle LUTZ	Pour l'ANAH et par délégation la communauté de communes de Mulhouse Alsace Agglomération Le Vice-Président Vincent HAGENBACH
POUR LES COLLECTIVITES TERRITORIALES	
Pour la communauté de communes Mulhouse Alsace Agglomération, Le Président Fabian JORDAN	Pour la Collectivité européenne d'Alsace, Le Président, Frédéric BIERRY
POUR LES AUTRES PARTENAIRES	
Pour la Caisse d'Allocation Familiale du Haut-Rhin, Le Directeur Jean-Jacques PION	Pour PROCIVIS Alsace, Le Directeur Général, Christophe GLOCK
Pour l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (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	

**Annexe 1. Objectifs de réalisation et Montants prévisionnels de la
Collectivité Européenne d'Alsace**

**Annexe 2. Evaluation des subventions Ville de Mulhouse (MPR COPRO) en
secteur OPAH RU Fonderie**