

Rapport du Président

Commission permanente
du vendredi 20 octobre 2023

N° CP-2023-8-4-3

N° applicatif 7168

4^{ème} Commission

Commission Solidarité, habitat, insertion, économie sociale et solidaire et lutte contre la pauvreté

Service instructeur

Service amélioration de l'habitat privé

Service consulté

HABITAT PRIVE - CONVENTIONS ET AVENANTS 2023

Résumé : La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi Elan) du 23 novembre 2018 permet aux collectivités locales de souscrire à de nouveaux outils de mise en œuvre des projets de territoires dans divers domaines, visant à lutter contre la dévitalisation des centres villes. Un des axes de ces programmes concerne l'habitat.

La Collectivité européenne d'Alsace est compétente pour décider de la création, des modifications, du financement et du renouvellement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat sur le territoire du Bas-Rhin, en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg (délibération 67-CP/2018/009). Elle intervient au titre des crédits délégués de l'Anah et de sa politique volontariste pour l'appui à la requalification des centres-villes à travers la mise en œuvre des OPAH RU. A ce titre, elle appuie les démarches de redynamisation des centres-villes à travers des dispositifs opérationnels plus coercitifs et propose à la Commission permanente d'approuver les modalités de mise en œuvre de :

- un avenant à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisite de Haguenau et Bischwiller pour l'intégration de deux nouveaux outils : VIR et DIIF;

- un avenant à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Saverne, pour d'une part, prolonger le programme opérationnel pour une durée de 12 mois et de participer au financement d'une étude pré-opérationnelle pour la préfiguration du futur dispositif, d'autre part;

- une convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat OPAH RU sur le centre ancien de Sélestat;
- Le financement d'une étude d'actions complémentaire sur le territoire de Sarre-Union préalable au lancement d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat;
- Le financement d'une étude préopérationnelle pour le lancement d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat multisite sur les territoire de Bouxwiller et Ingwiller.

Il est proposé à la Commission permanente d'approuver les termes de la convention de partenariat à conclure avec PROCIVIS ALSACE pour son soutien à la politique de l'habitat de la Collectivité européenne d'Alsace notamment à travers son dispositif de préfinancement.

I. APPUI DANS LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS D' ACTIONS EN FAVEUR DE LA REDYNAMISATION DES CENTRES ANCIENS EN FAVEUR DE LA REHABILITATION ENERGETIQUE : UNE CONVENTION, DEUX AVENANTS AUX PROGRAMMES OPERATIONNELS EN COURS ET UNE ETUDE.

La Collectivité européenne d'Alsace, qui a succédé au Département du Bas-Rhin dans ses droits et obligations au 1er janvier 2021, est compétente pour décider de la création, des modifications, du financement et du renouvellement des opérations programmées d'amélioration de l'habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur le territoire du Bas-Rhin, en dehors de l'Eurométropole de Strasbourg (délibération CD/2018/009 du 26 mars 2018). Elle intervient au titre des crédits délégués de l'Anah et de sa politique volontariste pour l'appui à la requalification des centres-villes à travers la mise en œuvre des OPAH RU.

En effet, pour encourager la réhabilitation des logements, la Collectivité européenne d'Alsace, attribue des subventions pour le financement des projets de travaux aussi bien à travers les crédits délégués de l'Anah que par sa politique volontariste au titre du Fonds Alsace Renov' adopté le 6 décembre 2021 (délibération n° CD-2021-8-4-2).

Les crédits engagés pour ces programmes au titre de la délégation de compétence sont entièrement compensés par l'Anah.

A. Approbation d'une convention pour la mise en œuvre d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur le centre historique de Sélestat

La Communauté de communes Sélestat poursuit son intervention dans le domaine de l'habitat, dans le cadre de la mise en œuvre de son Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Elle a développé un projet territorial, intégré et durable, pour moderniser le parc des logements, des locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain du terrain, afin d'en améliorer l'attractivité avec le lancement d'une mission évaluation préfiguration d'un nouveau dispositif opérationnel OPAH-RU.

À la suite d'une première OPAH-RU animée dans le centre-ville de Sélestat, entre 2016 et 2021, la commune ainsi que la Communauté de Communes de Sélestat ont souhaité renforcer leur politique volontariste de consolidation du cœur de ville. Celle-ci s'exprime à travers la signature d'une convention ORT en septembre 2020, la future adhésion au dispositif Action Cœur de Ville II et d'une nouvelle OPAH-RU en cette fin d'année 2023.

L'évaluation de l'OPAH-RU restituée en 2022 relève que de nombreux problèmes d'habitats privés anciens subsistent malgré la mise en œuvre récente d'une OPAH-RU sur le centre

historique de Sélestat qui a permis le traitement de 96 logements sur la période 2016-2021 et mobilisé près de 1,85 M€ au titre des subventions Anah et 321 000 € au titre des crédits volontaristes de la Collectivité européenne d'Alsace.

L'étude de préfiguration a permis de déterminer les enjeux et thématiques prioritaires ainsi que le périmètre opérationnel cohérent sur le centre historique de Sélestat, et les engagements de chacun (Etat, ANAH, Collectivité européenne d'Alsace notamment...), en vue de préparer la phase opérationnelle de suivi-animation. Elle préconise le renouvellement d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain sur son centre ancien et d'un PIG renforcé sur le reste du territoire de la Communauté de communes de Sélestat, ce dernier est opérationnel depuis mai 2021 (Délibération CP-21-5-12-4 du 10 mai 2021).

Objectifs de la convention

L'OPAH-RU vise l'amélioration des conditions de vie de 245 logements financés par l'Anah sur les 5 ans de l'opération. S'ajoutent à cela les objectifs liés à la mise en valeur du patrimoine architectural dans le périmètre de l'OPAH-RU, soit 150 rénovations de façades.

Aide à l'ingénierie

La mission de suivi-animation sera externalisée auprès d'un bureau d'études qui sera retenu par la Communauté de communes de Sélestat, maître d'ouvrage de l'opération. Le montant prévisionnel de la mission de suivi-animation est de 679 700 € HT soit 815 640 € TTC sur toute la durée du programme (2024-2028).

Il est proposé à la Commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace cofinance cette mission de suivi-animation au titre des crédits délégués de l'Anah à hauteur de 50% du montant total hors taxe du dispositif soit 339 850 € HT sur les 5 ans du programme.

- Le coût annuel de la subvention maximale proposé par la Collectivité européenne d'Alsace sur ses crédits délégués est de 67 970 € HT.
- Le coût annuel de la subvention maximale proposé par la Communauté de communes de Sélestat sur ses fonds propres est de 33 985 € HT.
- Le coût annuel de la subvention maximale proposé par la Caisse des dépôts et de Consignation est de 33 985 € HT.

Aides aux travaux

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération au titre des aides de l'ANAH s'élèverait à **4 283 245 €** en subventions d'investissement pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération (2024-2028).

Dans le cadre de sa politique volontariste « Fonds Alsace Rénov', il est proposé à la Commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace contribue à l'opération pour le financement des travaux sur une durée de 5 ans (2024-2028) à hauteur d'une enveloppe prévisionnelle maximum de 976 500 € HT.

La présente action s'inscrit dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue avec M. le Préfet du Bas-Rhin pour la période 2018- 2023.

Les dépenses en fonctionnement portées par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits de l'ANAH, seront entièrement compensées par l'Anah au titre de la délégation de compétence des aides à la pierre.

B. Approbation d'un avenant pour la prorogation de la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur le centre ancien de Saverne et le lancement d'une mission d'évaluation du programme

La Communauté de communes de Saverne lance une évaluation de son dispositif programmé OPAH RU (2018-2023) afin de définir au mieux les modalités de poursuites des actions sur ce territoire. Cette étude s'inscrit dans le cadre de la mise en place d'une opération de revitalisation de territoire avec la signature d'une convention au second semestre 2023 en vue d'acter le programme d'actions pour les années à venir.

Les conclusions de cette étude devront permettre de déterminer les enjeux et thématiques prioritaires, en vue de préparer la phase opérationnelle de suivi-animation et le lancement d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire du centre historique de Saverne.

Anticipant la fin de l'OPAH-RU 2018-2023, le bilan prévisionnel des 5 années de l'OPAH-RU fait état de 33 logements financés pour des travaux de rénovation pour un coût de travaux de 2,1M€ et un montant de subventions de 790 000 € (dont 89 614 € de crédits volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace).

De nombreux projets sont encore en cours sur le centre-ville, notamment en plusieurs immeubles, rue Poincaré, rue du Bœuf ou Grand Rue, auréolés d'un emplacement central stratégique et nécessitant pour la plupart une action de réhabilitation complète, ainsi que rue de l'Oignon, passage étroit depuis la rue basse, fortement paupérisé, où est menée une Opération de restauration immobilière (Ori).

L'ensemble de ces projets, ainsi que ceux qui pourront suivre, nécessiteront un suivi sur le long terme, requérant une prolongation de l'OPAH-RU, de son action d'incitation, d'accompagnement de la rénovation ainsi que de ses outils coercitifs, afin de pouvoir concrétiser les changements projetés sur le centre-ville de Saverne.

La Communauté de Communes et la Ville de Saverne souhaitent se donner une année supplémentaire pour calibrer, à l'appui d'un bilan à l'échéance du dispositif et d'études de préfiguration conduites par un bureau d'études, l'ensemble du dispositif. L'ensemble des partenaires et financeurs sont associés tout au long de ces réflexions, devant amener à la signature d'une convention nouvelle dès juillet 2024.

Ainsi, il est proposé à la Commission permanente de prolonger l'OPAH-RU de 10 mois via un avenant n°1 et de renouveler les financements, avec une enveloppe, équivalente, prorata temporis, à celle attribuée pour la 5^{ème} année de l'opération. L'ensemble des partenaires réservera ainsi les crédits afférents, qui seront attribués en fonction des dossiers constitués durant la période couverte par l'avenant (10 mois).

L'objectif quantitatif sur l'avenant consiste en la réhabilitation de 14 logements pour un montant de 262 283 € sur les crédits délégués de l'Anah et 105 600 € sur les crédits de la Collectivité européenne d'Alsace au titre du Fonds Alsace Rénov.

L'avenant n°1 qu'il vous est proposé d'adopter porte tout d'abord modification de l'article 9 – Durée de la convention, en prolongeant la durée de la convention OPAH-RU n°067OPAH017 susvisée du 24 octobre 2023 jusqu'au 1er juillet 2024. Compte tenu de cette prorogation, la convention OPAH-RU susvisée portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du 25/10/2023 au 01/07/2024.

Ensuite, cette prolongation porte également modification de divers articles de la convention OPAH-RU n°067OPAH017 précitée (article 4/Objectifs quantitatifs globaux du volet habitat ; création d'un article 5 bis/Objectifs quantitatifs et financements de l'opération pour la période de prorogation ; article 7.2.2/Contenu des missions de suivi-animation ; article 11/Modalité de transmission de l'avenant) et impacte en conséquence les aides de la Collectivité européenne d'Alsace (aides travaux et aides ingénierie) comme suit qu'il vous est proposé de valider :

Aides aux travaux

- Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération au titre des aides de l'Anah sur la période de prolongation s'élèverait à 262 283 € pour le financement des travaux.
- Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées à l'opération par la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre de sa politique volontariste au titre du Fonds Alsace Renov' s'élèverait à 105 600 € pour le financement des travaux sur la période de prorogation.

Aides ingénierie

- La mission de suivi animation sur la durée de la prorogation à hauteur de 50% du montant total hors taxe, soit un montant maximal de 23 333 € HT (cout global 46 667 € HT hors primes variables) qui serait pris en charge par la Collectivité européenne d'Alsace sur les crédits délégués de l'Anah. La Communauté de communes de Saverne et la Banque des territoires financent les 50 % restants ;
- L'étude pré-opérationnelle pour la préfiguration des futurs dispositifs à hauteur de 50% du montant total hors taxe, soit un montant maximal de 25 000 € HT (coût global estimé à 50 000 € HT). Les dépenses sont entièrement compensées par l'Anah.

La présente action s'inscrit dans le cadre de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre conclue avec M. le Préfet du Bas-Rhin pour la période 2018- 2023.

C. Approbation d'un avenant à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Bischwiller et Haguenau pour l'intégration de deux nouveaux dispositifs DIIF et VIR.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de consolidation de ses cœurs de villes et de ses cœurs de bourgs. Pour encourager la réhabilitation auprès des propriétaires du parc privé, les Villes de Bischwiller et de Haguenau ont lancé une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et mobilisent des financements et de l'ingénierie pour une intervention renforcée dans ces centre-ville.

Aujourd'hui, le territoire souhaite poursuivre cette démarche de redynamisation en faveur des centralités en intégrant deux nouveaux dispositifs destinés à la rénovation d'ensembles immobiliers : la Vente d'Immeuble à Renover (VIR) et le Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière (DIIF). Ces outils viennent appuyer une réflexion engagée depuis 2018 pour la réhabilitation des centres-villes notamment sur les actions à engager pour l'habitat fortement dégradé.

La SOCONEC, SARL société d'économie mixtes, prévoit l'acquisition d'un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Elle se fixe un objectif de financer 10 opérations de rénovation immobilière à l'aide du DIIF et de la VIR dans la liste des 35 immeubles sélectionnés sur la durée de la convention OPAH-RU (liste des immeubles annexée dans l'avenant joint au présent rapport). Elle se réserve la possibilité de sélectionner d'autres immeubles dans l'enceinte du périmètre OPAH-RU, si les démarches engagées pour le rachat des immeubles listés se révélaient infructueuses, sous réserve qu'ils répondent aux critères d'éligibilité du DIIF et de la VIR énoncés ci-après :

- Des immeubles entiers affectés majoritairement à l'usage d'habitation principale,
- Immeubles vacants et/ou dégradés,
- Immeubles faisant l'objet d'une réhabilitation globale,
- Réhabilitation permettant un gain énergétique.

La SOCONEC bénéficiera du soutien de l'Anah pour le financement des opérations. Ces ensembles rénovés seront destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participent ainsi à la revitalisation des centres-villes, notamment dans le cadre des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), des opérations programmées (OPAH-RU) et du programme Action Cœur de ville.

⇒ Modalités d'intervention et objectifs

Dans le cadre de ces deux nouveaux outils, 35 immeubles ont été sélectionnés dans le cadre du DIIF et de la VIR à Bischwiller notamment. La liste des adresses repérées à Bischwiller découle du repérage de terrain mené dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle ainsi que les adresses connues par les services de la Collectivité.

⇒ Financement de la Collectivité européenne d'Alsace sur les crédits délégués de l'Anah :

L'aide aux travaux est fixée à hauteur de 25% pour un montant de travaux subventionnables de 1 000 euros HT / m² plafonné à 900 000 euros HT par immeuble soit une subvention maximale de 225 000 euros par immeuble. Cette aide est cumulable avec les autres dispositifs financiers de l'Anah pour la RHI THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et du Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI)) suite à des premiers travaux de démolition / réhabilitation lourde, pour des travaux d'aménagement des plateaux (travaux de second œuvre).

L'aide maximale de l'Anah consacrée à ces 10 immeubles s'élève à près de 2,25M€ HT soit une subvention maximale par immeuble de 225 000 € HT. Un bilan financier sera réalisé à l'issue de chaque tranche annuelle et permettra, le cas échéant, de défalquer l'enveloppe globale estimée en concertation avec l'ANAH.

Les dépenses en investissement portées par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre de la délégation de compétence, seront entièrement compensées par l'Anah.

Il est proposé à la commission permanente, d'une part, d'approuver le projet d'avenant n°1 destiné, à intégrer deux dispositifs de rénovation d'ensembles immobiliers (vente d'immeuble à rénover - VIR et le dispositif d'intervention immobilière et foncière - DIIF) à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain de Bischwiller et Haguenau et, d'autre part, d'approuver les conditions de participation financière de la Collectivité européenne d'Alsace dans les conditions décrites ci-dessus.

Ainsi, cet avenant n°1 emporte modification de l'article 1.2./Périmètre et champs d'intervention», création d'un article 4.2./objectifs quantitatifs de rénovation immobilière et financements sur la période 2023-2027 – dispositif DIIF et VIR et, en conséquence, création d'un article 4 bis/Modalités de mobilisation du dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF) et du dispositif de la Vente d'Immeuble à Rénover (VIR).

D. Lancement d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en place d'une Opération programmée sur les territoires de Bouxwiller et Ingwiller

La Communauté de communes de Hanau la Petite Pierre souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain sur les territoires de Bouxwiller et Ingwiller. Cette OPAH RU multisite permettra de concourir au projet global d'attractivité des deux centres anciens. Les objectifs de cette future opération seront mis en cohérence avec les ambitions du dispositif « Petite Ville de Demain » et seront intégrés dans la convention cadre.

La Communauté de communes de Hanau la Petite Pierre a décidé de lancer une mission d'évaluation et de préfiguration d'un dispositif opérationnel d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour la requalification des centres anciens de Ingwiller et Bouxwiller.

L'étude de préfiguration devra déterminer les enjeux et thématiques prioritaires ainsi que le périmètre opérationnel cohérent sur les deux centres-anciens, ainsi que les engagements de chacun (Etat, Anah, Collectivité européenne d'Alsace notamment...), en vue de préparer la phase opérationnelle de suivi-animation. L'étude pré-opérationnelle sera confiée à un prestataire externe par le biais d'une procédure marché.

Il est proposé à la commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace, sur les crédits délégués de l'Anah, participe au financement de l'étude pré-opérationnelle pour la préfiguration du futur dispositif OPAH RU à hauteur de 50% du montant total hors taxe, soit un montant maximal de 39 785 € HT (coût global estimé à 79 569 € HT). Les dépenses sont entièrement compensées par l'Anah.

E. Lancement d'une étude d'actions complémentaire préalable à une Opération programmée sur le territoire de Sarre-Union

La Ville de Sarre-Union s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche de revitalisation de ses centres bourgs axée notamment sur la thématique de l'habitat privé. Outre le label « Petites Villes de Demain » la Commune accompagne les porteurs de projets via la Maison de l'habitat porté conjointement avec la Communautés de communes de l'Alsace Bossue et la Collectivité européenne d'Alsace.

De plus, la Ville appuie localement les financements du Programme d'intérêt général « Rénov'Habitat et Soutien à l'autonomie » de la Collectivité européenne d'Alsace.

Une étude de revitalisation portée par l'intercommunalité a permis de dresser les enjeux de l'habitat et préconise d'aller plus loin dans l'accompagnement de la rénovation du parc de logements privés.

Dans ce contexte, la Ville de Sarre-Union, accompagnée de ses partenaires institutionnels souhaitent engager une Opération d'amélioration de l'habitat privé renouvellement urbain (OPAH RU) avec les services de la Collectivité européenne d'Alsace, délégataire des aides à la pierre de l'Anah.

Afin de répondre au mieux aux objectifs et attentes fixés par le diagnostic réalisé en amont de l'OPAH RU (étude pré-opérationnelle), la Ville de Sarre-Union souhaite renforcer son expertise par le biais d'une étude d'actions complémentaire. Elle sollicite la Collectivité européenne d'Alsace pour le financement de cette étude dans le cadre des crédits délégués de l'Anah pour un montant de 8 519 € HT soit 50% du coût total estimé à 17 038 € HT. Cette étude sera confiée à un prestataire extérieur sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Sarre-Union.

Les engagements financiers des partenaires

Co-financeurs	Taux	Financements
Collectivité européenne d'Alsace	50%	8 519,00 € HT
Région Grand-Est	30%	5 111,40 € HT
Ville de Sarre-Union	20%	3 407,60 € HT
Montant total étude	100%	17 038,00 € HT

Il est proposé à la commission permanente que la Collectivité européenne d'Alsace, sur les crédits délégués de l'Anah, participe au financement de l'étude d'actions complémentaire

préalable au lancement d'une OPAH RU à hauteur de 50% du montant total hors taxe, soit un montant maximal de 8 519 € HT (coût global estimé à 17 038 € HT). Les dépenses sont entièrement compensées par l'Anah.

II. PROPOSITION DE RECONDUCTION DU PARTENARIAT AVEC L'ORGANISME PROCIVIS ALSACE DES « ACTIVITES SOCIALES ET SOLIDAIRES »

Acteur historique, PROCIVIS ALSACE intervient sur tous les métiers de l'immobilier aménageurs, promoteurs, constructeurs de maisons, bailleurs sociaux, administrateurs de biens, syndic, gestion locative) et se positionne aux côtés de la Collectivité européenne d'Alsace en tant que facilitateur dans la mise en œuvre des politiques locales de l'habitat.

A travers les SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété), PROCIVIS ALSACE, œuvrent au côté de l'Etat dans la mise en œuvre de politiques publiques en matière d'habitat entre autres, et se sont engagées à ce titre, à affecter un tiers des ressources issues des résultats financiers de leurs filiales à leurs activités « Activités Sociales et Solidaires ». Après la mise en œuvre de deux conventions signées entre l'Etat et PROCIVIS UES-AP en faveur des Missions Sociales pour les périodes 2007-2017 et 2018-2022, une nouvelle convention a été signée le 24 janvier 2023 pour la période 2023-2030.

Cette nouvelle convention engage l'Etat, en contrepartie de l'implication de PROCIVIS UES-AP sur les Missions Sociales, à favoriser le développement des activités immobilières de PROCIVIS UES-AP par la mobilisation de son foncier, la gestion du parc immobilier public et l'identification du patrimoine à rénover. Elle ouvre des possibilités plus grandes d'interventions et notamment :

- La mobilisation de l'expertise des sociétés sur des projets identifiés par les territoires, notamment le développement dans le secteur des services,
- Des expérimentations en faveur de la création de logements accessibles et de la rénovation du parc ancien, notamment des prises de participation dans les projets Action Cœur de Ville (ACV), Petites Villes de Demain (PVD) ou en Quartier Politiques de la Ville (QPV).

Grâce aux différents métiers de l'immobilier développés par ses filiales que PROCIVIS ALSACE et AMELOGIS (filiale sur le volet aménagement du foncier) peuvent se distinguer par une présence aux côtés des Collectivités, sur toute la chaîne du logement. Cette distinction est amplifiée sur le territoire de ses sociétaires, dont notamment :

- La Collectivité européenne d'Alsace,
- La Ville et l'Eurométropole de Strasbourg,
- Mulhouse Alsace Agglomération,
- La Communauté d'Agglomération de Haguenau.

A. Intervention de Procivis aux côtés de la Collectivité européenne d'Alsace

PROCIVIS ALSACE soutient la politique d'amélioration de l'habitat menée par les deux Départements Bas-Rhin et Haut-Rhin depuis 2005. L'organisme intervient en tant que partenaire de la Collectivité européenne d'Alsace dans le cadre de ses programmes en faveur de l'habitat, déployés sur le territoire : programmes d'intérêt général (PIG), Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ainsi que les dispositifs financiers associés « Fonds Alsace Coup de Pouce » ou gestion du Fonds handicap et âge entre autres.

⇒ Les engagements de PROCIVIS Alsace au titre de ses Activités Sociales et Solidaires

Le projet de convention qu'il vous est proposé d'adopter pour la période 2023-2027 a pour objet de formaliser les modalités de collaboration entre la Collectivité européenne d'Alsace et PROCIVIS ALSACE ainsi que les modalités de mise en œuvre des avances de subventions publiques.

PROCIVIS ALSACE souhaite poursuivre ses activités de préfinancement des aides aux travaux, des prêts sans intérêts pour financer le reste à charge et exceptionnellement des subventions pour les ménages modestes et/ou très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants pour lesquels les financements bancaires sont difficilement obtenus ou pas adaptés en raison notamment de revenus précaires ou encore de leur âge.

Les avances de subventions restent réservées aux bénéficiaires dont les travaux sont suivis par un opérateur mandaté par la Collectivité européenne d'Alsace, ou une collectivité locale, éligibles à une subvention publique (ANAH, Communauté de Communes, Collectivité européenne d'Alsace). Elles prennent la forme de « prêts avances » confortés par des mandats permettant à PROCIVIS Alsace de recevoir directement les subventions avancées lorsque les travaux sont terminés.

Des avances de subventions peuvent également être consenties aux copropriétés dégradées et/ou en difficulté, inscrites dans un plan de sauvegarde ou une OPAH Copropriétés Dégradées.

Depuis 2018, 1 137 ménages ont pu, ainsi, bénéficier de prêts sans intérêts ou d'avances de subventions octroyés par PROCIVIS ALSACE pour un montant total de 16 M€.

⇒ Des enveloppes financières pour soutenir des avances de subventions publiques et des prêts

PROCIVIS ALSACE affecte une enveloppe de 10,3 M€ sur le territoire de la Collectivité européenne d'Alsace sur la période 2023-2027.

- 2,9 M€ pour les prêts Missions Sociales,
- 4,6 M€ pour les avances de subventions (y compris prêts avances de subventions) réservées prioritairement sur les territoires faisant l'objet d'une contractualisation spécifique,
- 2,8 M€ pour les copropriétés, réservés prioritairement sur la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la Communauté d'Agglomération de Colmar et Saint Louis Agglomération.

Ces enveloppes feront l'objet d'une déclinaison territoriale dans le cadre des conventions opérationnelles avec les collectivités locales.

PROCIVIS Alsace est un acteur et un outil des politiques publiques. A ce titre, il étudiera toutes les demandes de la Collectivité européenne d'Alsace et des collectivités locales sociétaires de PROCIVIS Alsace pour développer de nouvelles actions entrant dans le champ des Activités Sociales et Solidaires.

PROCIVIS ALSACE souhaite par ailleurs :

- Poursuivre la collaboration avec la Collectivité européenne d'Alsace pour la gestion comptable et financière du Fonds Handicap et Âge destiné à préfinancer les aides à l'adaptation du logement sur tout le territoire délégué par l'Agence Nationale de l'Habitat à la Collectivité européenne d'Alsace,
- Mobiliser une partie de ses ressources pour appuyer la Collectivité européenne d'Alsace dans la mise en œuvre efficiente de sa politique de l'habitat et étudier toutes les évolutions nécessaires pour appuyer les solidarités sociales et le développement des territoires.

⇒ Les engagements de la Collectivité européenne d'Alsace au titre de sa politique de l'habitat

La Collectivité européenne d'Alsace reconnaît l'importance des interventions de PROCIVIS ALSACE et son rôle facilitateur pour le financement des dispositifs prioritaires de la politique locale de l'habitat. Elle essaie de faciliter le développement des activités opérationnelles en communiquant à PROCIVIS Alsace les comptes-rendus des observatoires dont elle est à l'initiative et en invitant les autres collectivités à faire de même. Elle s'engage à construire avec PROCIVIS Alsace et AMELOGIS toutes les collaborations nécessaires pour mettre en œuvre les politiques publiques intéressant les champs d'intervention de PROCIVIS ALSACE ainsi que tout projet d'aménagement à venir entre autres dispositions.

Dans ce cadre, une gouvernance sera mise en place pour assurer le suivi de ce partenariat et des partenariats locaux à venir (collectivités territoriales).

Il est proposé à la Commission permanente :

– **Au titre de la Convention d'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Sélestat :**

- D'approuver les termes de la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien de Sélestat, jointe en annexe au présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la Communauté de communes de Sélestat, et Ville de Sélestat, la Banque des Territoires et PROCIVIS ALSACE pour la période 2024-2028,

Les éléments essentiels de cette convention sont : la durée de la convention court du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2028, le traitement de 245 logements durant les 5 années du programme (2024-2029), la mobilisation des dispositifs financiers de la Collectivité européenne d'Alsace au titre des crédits délégués et du Fonds volontariste « Alsace Rénov » et le préfinancement.

- De m'autoriser à signer ladite convention d'OPAH-RU de Sélestat jointe en annexe au présent rapport,
- D'approuver le principe de la participation de la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'Anah, pour le financement d'une mission de suivi-animation de l'OPAH-RU précitée et au bénéfice de la communauté de communes de Sélestat à hauteur de 50% du montant total hors taxe du dispositif soit 339.850 € HT sur les 5 ans du programme,
- De décider que la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à consacrer une enveloppe prévisionnelle maximum consacrée à l'OPAH-RU précitée au titre des aides de l'ANAH établit à **4 283 245 €** en subventions d'investissement pour le financement des travaux sur les 5 ans de l'opération (2024-2028),
- De décider que la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à contribuer au titre du Fonds Alsace Rénov' à l'OPAH-RU précitée pour le financement des travaux sur une durée de 5 ans (2024-2028) à hauteur d'une enveloppe prévisionnelle maximum de 976.500 € HT,

- De préciser que les décisions d'attribuer des subventions correspondant aux actions précitées seront soumises à la délibération ultérieure de la Commission permanente.

– **Au titre de l'avenant à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) de Saverne :**

- De prendre acte du bilan prévisionnel des 5 années de l'OPAH-RU de Saverne établi à 33 logements financés pour des travaux de rénovation pour un coût de travaux de 2,1M€ et un montant de subventions de 790.000 € dont 89.614 € de crédits volontariste de la Collectivité européenne d'Alsace,
- D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur le centre ancien de Saverne pour la prorogation du programme jusqu'au 1/7/2024, joint en annexe du présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), PROCIVIS ALSACE, la Banque des Territoires, la Communauté de communes du Pays de Saverne et la Ville de Saverne,

Les éléments essentiels de cette convention sont : prolongation de la durée de la convention OPAH-RU sur la période du 24 octobre 2023 au 1^{er} juillet 2024, le traitement de 14 logements durant la période de prorogation, la mobilisation des dispositifs financiers de la Collectivité européenne d'Alsace au titre des crédits délégués et du Fonds volontariste « Alsace Rénov » et le préfinancement,

- De renouveler pour la période du 24 octobre 2023 au 1er juillet 2024 les financements, avec une enveloppe, équivalente, prorata temporis, à celle attribuée par la Collectivité européenne d'Alsace pour la 5^{ème} année de l'OPAH-RU précitée,
 - De décider que la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à consacrer à l'OPAH-RU précitée, au titre des aides de l'Anah et pour la période de prolongation évoquée, une enveloppe prévisionnelle maximum de 262.283 € HT,
 - De décider que la Collectivité européenne d'Alsace s'engage à consacrer à l'OPAH-RU précitée, au titre du Fonds volontariste Alsace Rénov' et pour la période de prolongation évoquée, une enveloppe prévisionnelle maximum de 105.600 € pour le financement des travaux,
 - D'approuver l'attribution des financements suivants par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'Anah, à la Communauté de communes du Pays de Saverne :
 - pour la mission de suivi animation de l'OPAH-RU d'un montant maximal de 23.333 € HT sur la durée de la période de prorogation, correspondant à 50% du montant total,
 - pour une étude pré-opérationnelle préalable au lancement d'un nouveau programme, d'un montant maximal de 25.000 €, correspondant à 50% du coût global estimé à 50.000 € HT.
 - De m'autoriser à signer ledit avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU de Saverne joint en annexe.
- **Au titre de l'avenant à la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites de Haguenau et Bischwiller :**

- D'approuver les termes de l'avenant n°1 à la convention d'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU) sur les centres-villes de Haguenau et Bischwiller pour l'intégration des deux dispositifs VIR et DIIF, joint en annexe du présent rapport, à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), la Communauté d'agglomération de Haguenau, les Communes de Haguenau et Bischwiller et Procivis Alsace,

Les éléments essentiels de cet avenant n°1 sont notamment : la prolongation de la convention OPAH-RU à compter du 1^{er} décembre 2023 au 01 mars 2027, l'intégration à la convention d'OPAH-RU précitée de deux nouveaux dispositifs de l'Anah afférent à la rénovation d'ensembles immobiliers, à savoir le dispositif de la vente d'immeuble à rénover (VIR) et le dispositif d'intervention immobilière et foncière (DIIF), la détermination des modalités de mobilisation de ces deux dispositifs, la fixation des conditions de participation financière de la Collectivité européenne d'Alsace au titre des crédits des aides à la pierre délégués de l'Anah, les objectifs de la société de construction économique de Bischwiller (SOCONEC) pour la requalification de 10 immeubles dans le centre-ville de Bischwiller,

- De m'autoriser à signer ledit avenant n°1 à la convention d'OPAH-RU de Haguenau-Bischwiller joint en annexe,
 - De décider que le financement des travaux via les dispositifs de la VIR et de la DIIF par la Collectivité européenne d'Alsace précité, au titre des crédits délégués de l'Anah, est fixé à hauteur de 25% pour un montant de travaux subventionnables de 1 000 euros HT/m² plafonné à 900.000 euros HT par immeuble soit une subvention maximale de 225.000 euros par immeuble. Cette aide est cumulable avec les autres dispositifs financiers de l'Anah pour la RHI THIRORI suite à des premiers travaux de démolition / réhabilitation lourde, pour des travaux d'aménagement des plateaux (travaux de second œuvre),
 - De préciser que l'aide maximale consacrée à la requalification des 10 immeubles précités par la SOCONEC s'élève à 2,25M€ HT soit une subvention maximale par immeuble de 225.000 € HT,
 - De prendre acte qu'un bilan financier sera réalisé à l'issue de chaque tranche annuelle et permettra, le cas échéant, de revoir l'enveloppe globale estimée en concertation avec l'ANAH,
 - De préciser que les décisions d'attribuer des subventions correspondant aux actions précitées seront soumises à la délibération ultérieure de la Commission permanente.
- **Au titre de la préfiguration d'un nouveau dispositif opérationnel sur les territoires de Ingwiller et Bouxwiller :**
- D'approuver le financement par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'Anah et au bénéfice de la Communauté de communes de Hanau la Petite Pierre, d'une étude pré-opérationnelle préalable à la mise en œuvre d'une nouvelle Opération programmée d'amélioration de l'habitat à hauteur de 50% du montant total hors taxe, soit un montant maximal de 39 785 € HT (coût global estimé à 79 569 € HT). Cette étude doit déterminer les enjeux et thématiques prioritaires ainsi que les périmètres opérationnels sur les territoires de Ingwiller et Bouxwiller,
- **Au titre de la préfiguration d'un nouveau dispositif opérationnel sur le territoire de Sarre-Union :**
- D'approuver le financement par la Collectivité européenne d'Alsace, au titre des crédits délégués de l'Anah et au bénéfice de la Commune de Sarre-Union d'une étude d'action complémentaire préalable au lancement d'une OPAH RU à hauteur de 50% du montant

total hors taxe, soit un montant maximal de 8 519 € sur la base d'un coût global estimé à 17 038 € HT. Cette étude doit permettre lancer une expertise de la qualité du bâti sur le futur périmètre de l'OPAH RU,

– **Au titre du partenariat avec PROCIVIS ALSACE :**

- D'approuver les termes de la convention cadre pour le soutien aux projets d'amélioration au titre de son « Activité Social à conclure entre la Collectivité européenne d'Alsace, la société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) PROCIVIS Alsace et la société anonyme coopérative AMELOGIS,
- Les éléments essentiels de cette convention sont notamment : la mise à disposition par PROCIVIS Alsace d'une enveloppe financière de 10,3 M€ pour soutenir des avances de subventions publiques et des prêts pour les travaux de rénovation des ménages modestes, dans le cadre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et des Programmes d'Intérêt Général (PIG) sur la période 2023-2027, de construire avec la Collectivité européenne d'Alsace aux côtés de PROCIVIS Alsace et AMELOGIS toutes les collaborations nécessaires pour mettre en œuvre les politiques publiques en matière d'habitat intéressant les champs d'intervention de PROCIVIS Alsace,
- De prendre acte, d'une part, que cette convention cadre sera déclinée par territoire dans des conventions de partenariat et de financement lesquelles définiront des engagements réciproques et, d'autre part, que ces conventions seront soumises à une délibération ultérieure de la Commission permanente,
- De m'autoriser à signer ladite convention cadre, jointe en annexe,
 - De décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret pour la désignation de deux Conseillers d'Alsace pour représenter la Collectivité européenne d'Alsace au comité de pilotage en charge du suivi du partenariat avec PROCIVIS Alsace,
 - De désigner les représentants de la Collectivité européenne d'Alsace amenés à siéger au sein du comité de pilotage en charge du suivi du partenariat avec PROCIVIS Alsace.
- Les dépenses liées au financement de la mission de suivi animation et études pré-opérationnelles sont inscrites au budget CeA sur les programme 038 - Délégation des aides à la pierre, Opération 001 - suivi-animation des OPAH, dépenses en fonctionnement sur l'imputation budgétaire 11-617-552- tranche P038O001T01.
- Les recettes relatives à ces dépenses seront inscrites au budget de la Collectivité européenne d'Alsace sur le programme P038-Opération 001- Enveloppe 08 et natana 74788 - 552.
- Les dépenses liées au financement des travaux sont inscrites au budget CeA sur les programme 037 – Actions volontaristes - Opération 008 - Alsace Renov - Parc privé, dépenses en investissement sur l'imputation budgétaire 3762-204-20422-502 et 4287-204-2324-502 sur le programme P037O008T28.

	Programme	Opération	Enveloppe	Tranche	NATANA	Montant
Dépenses	P038	O001	E03	T80	1427-011-617-552	96.637 €
Recettes	P038	O001	E08	T81	1411-74-747888-552	96.637 €

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

.