



VILLE de SAVERNE



GROUPE



**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de  
renouvellement urbain (OPAH RU) du centre-ville de Saverne  
Cœur de Ville**

Période 2018-2023

CONVENTION DE PROGRAMME

La présente convention est établie entre :

**La Communauté de Communes du Pays de Saverne, maître d'ouvrage de l'opération programmée** représentée par son Président Monsieur Dominique MULLER,

**La ville de Saverne**, représentée par son Maire, Monsieur Stéphane LEYENBERGER,

**L'État**, représenté par M. le Préfet du Département du Bas-Rhin, Monsieur Jean-Luc MARX,

**Le Département du Bas-Rhin**, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, agissant en qualité de Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin,

**PROCIVIS Alsace**, représenté par Monsieur Jean-Luc LIPS, agissant en qualité de Directeur Général,

**L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Monsieur Frédéric BIERRY, Président du Conseil Départemental et délégataire des aides de l'Anah, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après "ANAH"

**Action Logement Services**, représentée par Mme Caroline MACE, directrice régionale Grand Est,

**Le Groupe Caisse des Dépôts**, représenté par Mme Isabelle HALB – SIENER, directrice territoriale

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 327-1, 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 le Plan Départemental de l'Habitat validé par l'Assemblée Plénière du Conseil Départemental le 26 mars 2018 ,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées, signé en 2016 et adopté pour la période 2015-2020,

Vu le Programme Local de l'Habitat, adopté par la Communauté de Communes Saverne-Marmoutier-Sommerau le ...;

Vu la convention de délégation de compétence signée le 2018 par le délégataire, Département du Bas-Rhin et l'Etat, en application de l'article L.301-5-1 (L. 301-5-2) du CCH,

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé signée le 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Saverne en date du 7 juin 2018, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération du Conseil Départemental du Bas-Rhin en date du 01 octobre 2018.

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du 20 avril 2018, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH du 8 juin au 10 juillet en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la décision du 27 mars 2018 intégrant Saverne dans les villes sélectionnées dans le cadre du plan national "Action cœur de ville" ;

Il a été exposé ce qui suit :

## Table des matières

Préambule .....	4
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. ....	6
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux.....	6
1.1. Dénomination de l'opération .....	6
1.2. Périmètre .....	6
Chapitre II – Enjeu de l'opération de revitalisation du centre-ville .....	7
Article 2 – Enjeu .....	7
Chapitre III – Stratégie habitat et objectifs généraux de l'opération. ....	7
Article 3 – Volets d'action .....	8
3.1. Volet urbain et foncier .....	8
3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé .....	11
3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	14
3.5. Volet copropriétés .....	15
3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	16
3.7. Les changements d'usage .....	16
3.8. Volet social.....	17
3.9. Volet patrimonial et environnemental.....	18
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	19
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires .....	24
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération .....	24
5.1. Financements de l'Anah.....	24
5.2. Financements de la prime « Habiter Mieux ».....	25
5.3. Financements de la Communauté de Communes Saverne-Marmoutier-Sommerau, collectivité maître d'ouvrage	
5.4. Financements de la Ville de Saverne.....	26
5.5. Financements du Département du Bas-Rhin .....	27
5.6. Financements des Missions Sociales de PROCIVIS Alsace .....	28
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.....	30
Article 6 – Conduite de l'opération.....	30
6.1. Pilotage de l'opération.....	30
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage .....	30
6.1.2. Instances de pilotage .....	30
7.2. Suivi-animation de l'opération .....	30
7.2.1. Équipe de suivi-animation .....	30
7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation .....	30
7.3. Évaluation et suivi des actions engagées .....	32
7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs.....	32
7.3.2. Bilans et évaluation finale.....	33
Chapitre VI – Communication.....	34
Article 8 - Communication .....	34
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ....	35
Article 9 - Durée de la convention.....	35
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	35
Article 11 – Transmission de la convention .....	35
Annexe 1 : périmètre de l'OPAH RU .....	37

## Préambule

### 1. Contexte territorial et problématiques du centre-ville de Saverne

#### > un centre-ville à taille humaine, prisé par les jeunes ménages

La Ville de Saverne compte 11.433 habitants selon le recensement de la population de 2014, soit environ 31 % de la population de la nouvelle Communauté de communes à laquelle elle appartient.

Depuis une dizaine d'années, Saverne perd de la population. Cette érosion démographique est imputable à un solde migratoire déficitaire, affectant principalement les familles avec enfants qui quittent la ville-centre pour s'installer dans les communes périphériques. Toutefois, la commune de Saverne demeure attractive, notamment auprès des jeunes adultes (études, premier emploi).

Saverne ne manque pas d'atouts pour restaurer son attractivité démographique : petite ville à taille humaine, bien desservie, elle concentre de nombreux équipements publics, mêle patrimoine architectural et culturel, vitalité associative et sportive, dynamisme économique et touristique dans un cadre de vie naturel.

L'affirmation de Saverne dans son statut de pôle d'attractivité du territoire se concrétise depuis plusieurs années à travers un projet global qui contribue à la transformation progressive de son image : programme d'actions pour améliorer la vie dans les quartiers Est (QPV), projet urbain, dynamisation de l'appareil commercial (animations commerciales avec l'association des commerçants "les vitrines de Saverne", politique de stationnement en lien avec l'accessibilité aux commerces et plus récemment un poste partagé de manager du commerce avec Ingwiller et Sarre-Union), gestion du stationnement et des déplacements, Pavillon du Développement durable ... Le plan de réaménagement urbain du centre-ville (requalification des abords du Château des Rohan, de la Place du Général de Gaulle et des rues Poincaré et Grand'Rue) participe fortement à cette dynamique de transformation.

#### > des logements anciens, collectifs et à dominante locative

Le centre-ville de Saverne compte environ 1.900 habitants et 1.316 logements (périmètre de l'OPAH RU). Seul un tiers des logements de ce secteur est occupé par des propriétaires. Les autres logements occupés ont un statut locatif, détenu à 95% par des bailleurs privés (essentiellement des locaux), le parc public étant très minoritaire dans ce secteur de la ville. Le parc de logements y est ancien et peu renouvelé : 88% été construits avant 1990, dont la moitié avant 1946. Les petites typologies prédominent dans le centre-ville, qui concentre la majorité des T<sub>1</sub>-T<sub>2</sub> de la commune. En effet, plus de la moitié des ménages du périmètre est composé d'une seule personne. Le parc du centre-ville est quasi-exclusivement collectif (91%).

#### > un parc vacant ancien et peu attractif pour les acquéreurs, dans un contexte de marché immobilier frileux

Le centre-ville, plus particulièrement encore que le reste de la commune, se trouve confronté à une vacance qui atteint aujourd'hui un taux anormalement élevé : un logement sur six est aujourd'hui inoccupé. 55 % de ces logements vacants le sont depuis plus de deux ans. La vacance structurelle touche plus particulièrement les monopropriétés anciennes. L'absence de qualité résidentielle est le principal motif de non location ou de non vente dans un marché où les clientèles potentielles ont finalement le choix. La dégradation du bien et le manque d'entretien augmentent les risques de vacance. De plus, certains propriétaires bailleurs sont âgés, avec des capitaux limités, sans projet de travaux pour faciliter la vente ou la location. Et le marché des investisseurs, aujourd'hui frileux faute d'incitations fiscales, ne prend pas le relais pour acquérir et réhabiliter certains biens aujourd'hui en vente.

Depuis 2013, on observe une baisse de l'indice des loyers à Saverne. Aujourd'hui, le loyer moyen s'établit à 7,8 €/m<sup>2</sup>, et celui des petits logements avoisine les 9 €/m<sup>2</sup>. Les produits dont les niveaux de loyer ne correspondent pas à la réalité du marché ne se relouent pas. Le faible écart de prix entre le parc public et une partie du parc privé rend

poreux les marchés locatifs, et favorise la spécialisation sociale des ensembles les moins attractifs/qualitatifs. De ce fait, les logements du parc ancien sont largement occupés par des locataires à ressources modestes, et le parc locatif privé répond à une demande plutôt précaire.

### **> un centre-ville qui se paupérise**

Le revenu médian annuel par unité de consommation des habitants du centre-ville de Saverne, qui s'établit à 16.879 €, est inférieur à celui de la commune (19.933 €), lui-même déjà inférieur à celui de la Communauté de communes et du Département (> 21.000 €). Cet écart particulièrement prononcé traduit une situation de précarité dans le centre ancien, où les prestations sociales (prestations logement, minima sociaux et prestations familiales) sont plus importantes dans la composition des revenus disponibles des ménages qu'à l'échelle communale et intercommunale. Les bénéficiaires des minima sociaux y sont plus largement représentés. Cette précarisation n'est pas une tendance spécifique à Saverne, et s'observe dans de nombreuses villes moyennes qui concentrent une offre locative sociale à bon marché.

### **> des besoins d'amélioration du parc privé identifiés**

Un arpentage de terrain a permis de recenser près de 80 immeubles à l'échelle du périmètre du centre ancien dans un état visuel général très moyen à médiocre/dégradé, soit un potentiel de l'ordre de 250 logements. Les immeubles dégradés sont majoritairement des monopropriétés, avec une surreprésentation de logements vacants et anciens.

Le croisement d'indicateurs comme le parc privé potentiellement indigne, confirmé par les relevés de terrains en lien avec la Police Municipale, confirme bien la présence de logements indignes dans le secteur du centre-ville de Saverne.

**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

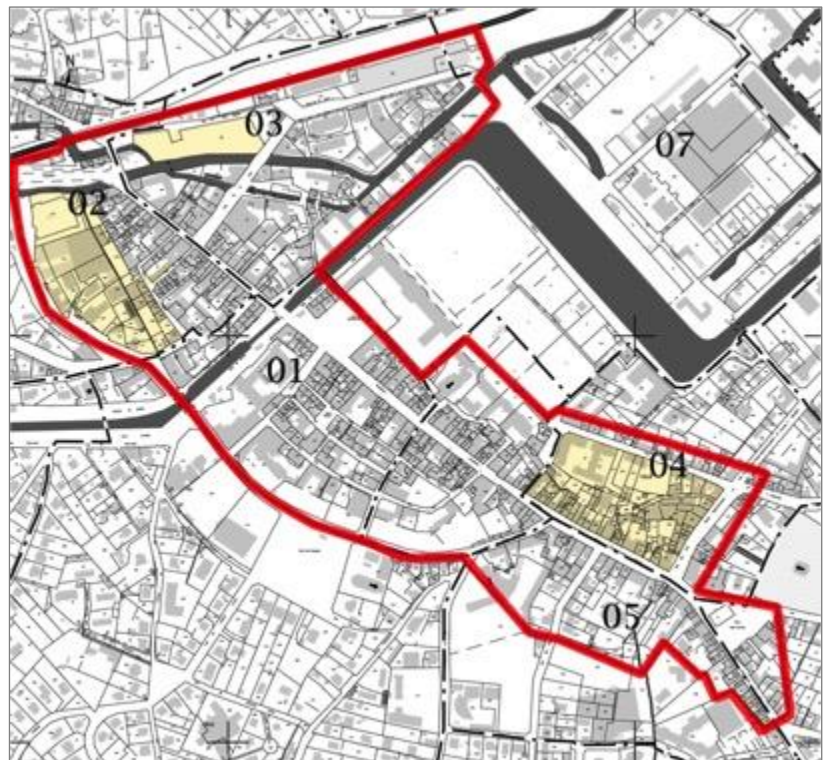
La Communauté de Communes du Pays de Saverne, la Ville de Saverne, le Département du Bas-Rhin, l'État et l'Agence Nationale de l'Habitat décident de lancer une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain dans le centre-ville de Saverne.

#### 1.2. Périmètre

La convention de l'OPAH RU du centre-ville de Saverne s'applique au périmètre cartographié ci-dessous. Le périmètre comptabilise 1 316 logements, et s'articule autour de l'artère principale de la Grand'Rue, allant de la gare et à la rue Saint Nicolas.

Les rues concernées sont les suivantes :

*Grand'Rue, Quai du Château, Quai du Canal, Place du Général De Gaulle, Place de l'Eglise, Rue Dagobert Fischer, rue du Tribunal, Rue Neuve, Impasse du Cygne, rue des Clés, Place St Nicolas, rue Saint Nicolas, rue des Bains, route de Paris, rue des Murs, rue des Pères, rue des Eglises, rue de la Citerne, rue des Frères, rue des Clous, rue Traversière, Place Monnet, rue Poincaré, Quai de l'Ecole, Quai de l'Ecluse, rue du Griffon, impasse des Jardins, rue de l'Oignon, rue de l'Arc, rue du Bœuf, rue du Fer, rue du Feu, rue de la Gare, Place de la Gare, Place de l'ancienne synagogue, rue de l'ancienne synagogue, rue du Moulin, impasse de la Fontaine, Quai de la Zorn, Rue de la Poste, rue du vieil Hôpital, rue du Liard.*



*Périmètre de l'OPAH RU de Saverne*

Dans ce périmètre d'OPAH RU, des îlots de projets d'aménagement ont été identifiés pour amorcer la revitalisation du centre-ville dans les secteurs suivants : gare, serres et cinéma (en jaune sur la carte), où convergent des enjeux à la fois urbains et immobiliers.

Sur ces îlots à enjeux, l'éligibilité des aides incitatives Anah seront étudiée au cas par cas par un comité technique afin de ne pas altérer la réalisation de futurs projets d'aménagement.

## Chapitre II – Enjeu de l'opération de revitalisation du centre-ville de Saverne

### Article 2 – Enjeu

L'OPAH RU du centre-ville de Saverne s'inscrit dans un **projet global de revitalisation du cœur de ville comme vitrine du territoire**, engagé depuis plusieurs années au travers notamment d'actions de requalification des espaces publics et de dynamisation de l'appareil commercial.

Il s'agit par la présente opération de **pouvoir amplifier l'attractivité de ce secteur via une intervention complémentaire sur le volet habitat**, en impulsant une dynamique de réhabilitation initiée auprès des propriétaires privés, qu'ils soient bailleurs ou occupants.

Toutefois, si la réhabilitation du patrimoine bâti concourt à l'amélioration de la qualité résidentielle du centre-ville, l'amélioration de l'attractivité de l'habitat passe également par un renouvellement des typologies et des formes d'habitat.

**L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain définit le cadre ensemblier d'une intervention globale dans lequel les actions de réhabilitations et de rénovation seront conduites, et accompagne une transformation urbaine qu'il convient d'engager sur les 5 prochaines années.**

Cette opération apporte une plus-value qualitative au projet de redynamisation du centre-ville de Saverne permettant, au-delà de favoriser l'amélioration de l'habitat, de valoriser le patrimoine et l'architecture du centre ancien, d'en renforcer le dynamisme et l'attractivité.

## Chapitre III – Stratégie habitat et objectifs généraux de l'opération.

Le PDH et le PLH préconisent de conforter Saverne dans son statut de bourg-centre, en renforçant l'attractivité résidentielle à travers la modernisation et le développement d'une offre d'habitat répondant à l'évolution des besoins des habitants, à travers des actions en matière de renouvellement urbain et au travers de la valorisation de son parc privé ancien. Pour Saverne, le PLH recommande par ailleurs la remise sur le marché de 24 logements vacants sur sa durée.

Afin d'améliorer l'attractivité résidentielle du centre-ville de Saverne, la stratégie opérationnelle répond en tout point à ces orientations, à travers 3 axes d'intervention :

1. **soutenir efficacement les propriétaires du parc privé ancien dans la montée en gamme de leur patrimoine** (qualité, efficacité énergétique, adaptabilité) par un dispositif d'aides incitatives pour traiter la vacance, diversifier l'offre et encourager notamment l'accession à la propriété ;
2. **mener des actions volontaristes pour traiter l'habitat dégradé et délaissé** dans des opérations complexes de recyclage immobilier (adresses en ORI) et/ou de recyclage foncier (îlots du cinéma, des serres et de la gare);
3. **valoriser l'identité patrimoniale et architecturale**, en s'appuyant sur la qualité patrimoniale existante. Cette exigence de qualité patrimoniale des rénovations accompagnera une montée en gamme de l'offre.

Aussi, les objectifs poursuivis par l'OPAH RU s'énoncent comme suit :

- **Diminuer la vacance et remettre sur le marché des logements de qualité**, en incitant à la remise à niveau du parc privé ancien ne répondant plus aux normes contemporaines d'habitabilité et aux enjeux de sobriété énergétique ;

- **Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé**, en diversifiant l'offre de logements par la mise sur le marché de logements neufs, en substitution d'ensemble d'habitats vacants et dégradés, soit par restructuration (restauration immobilière, recyclage immobilier), soit par démolition - reconstruction (constructions neuves, recomposition urbaine) ;
- **Améliorer la performance thermique des logements déperditifs** ;
- **Conforter la mixité sociale en développant des dispositifs incitatifs à la destination des ménages modestes**, pour favoriser d'une part le retour de propriétaires occupants dans le centre-ville, tout en préservant la fonction sociale du parc privé ancien par la remise sur le marché de logements à loyer conventionnés ;
- **Maîtriser l'évolution nécessaire de la restructuration de certains immeubles, pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles et diversifier l'offre**, tels que la transformation de rez-de-chaussée (transformation d'une cellule commerciale en logement atypique), que le regroupement de petits logements ou encore la restitution d'accès indépendant aux étages.

### Article 3 – Volets d'action

Le programme d'action de l'OPAH RU s'articule autour des volets suivants :

- volet urbain et foncier,
- volet immobilier,
- volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé,
- volet énergie et précarité énergétique,
- volet copropriétés,
- volet pour l'autonomie de la personne dans l'habitat,
- volet social,
- volet patrimonial et environnemental.

#### 3.1. Volet urbain et foncier

Dans le cadre de son Projet de Ville, Saverne a pour ambition de redynamiser son centre ancien. Cette volonté se traduit notamment par la requalification des espaces publics. Afin de rendre le centre-ville plus convivial et ouvert sur son château, un chantier conséquent a été engagé ces deux dernières années en trois tranches :

- la requalification des abords du Château des Rohan, pour recréer du lien entre la ville et l'un de ses monuments phares, et permettre ainsi une meilleure circulation piétonne, mais aussi la recharge de véhicules électriques,
- la rénovation de la Place du Général de Gaulle en un véritable lieu de rencontre et de convivialité propice à la flânerie des piétons, poussettes, fauteuils et vélos, avec une ré-appropriation de l'îlot central par les terrasses des commerces, réactivant ainsi le dynamisme du centre-ville,
- le réaménagement des rues Poincaré et Grand'Rue, avec la création de zones de rencontres pour, là encore, mieux partager l'espace entre piétons, cyclistes et automobilistes, et pour assurer une véritable continuité et une cohérence avec la nouvelle place.

Toutefois, l'amélioration de la qualité résidentielle du centre-ville, et notamment l'amélioration de l'attractivité de l'habitat passe aussi par un renouvellement des typologies et des formes d'habitat, répondant à l'évolution des besoins des ménages.



Afin d'améliorer et diversifier l'offre de logements dans le centre-ville, plusieurs fonciers ont été identifiés pour développer des opérations de logements de type nouveau et inexistant sur le centre-ville :

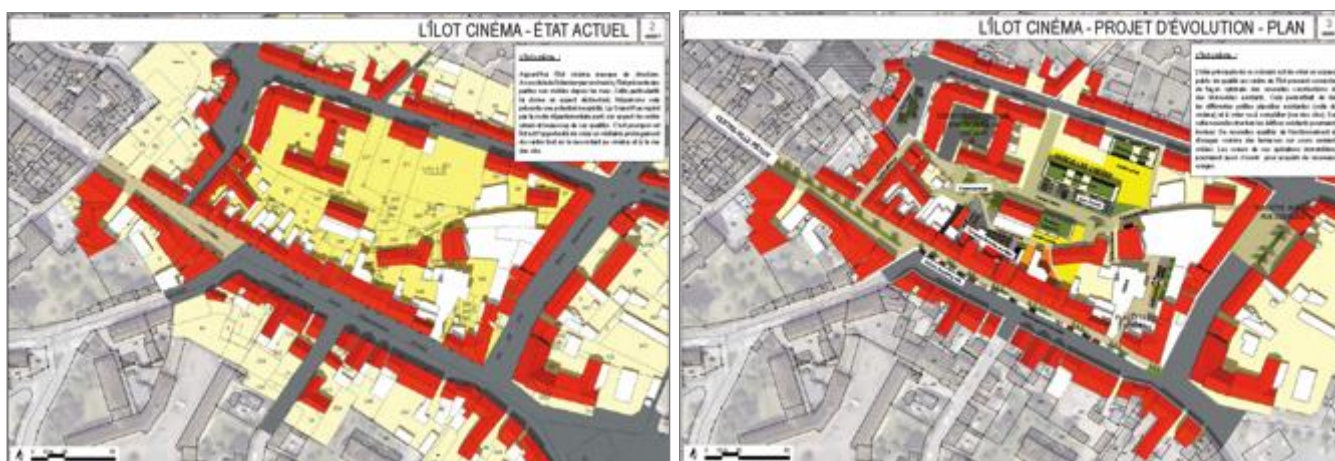


- le secteur du cinéma : Entrée de ville Sud-Est
- le secteur des serres : Entrée de ville Nord-Ouest
- le secteur de la gare : au nord du périmètre de l'OPAH RU.

Ces opérations de logements relèvent d'opérations de recyclage foncier, car elles induisent des démolitions-reconstructions.

**Le secteur dit du cinéma :**

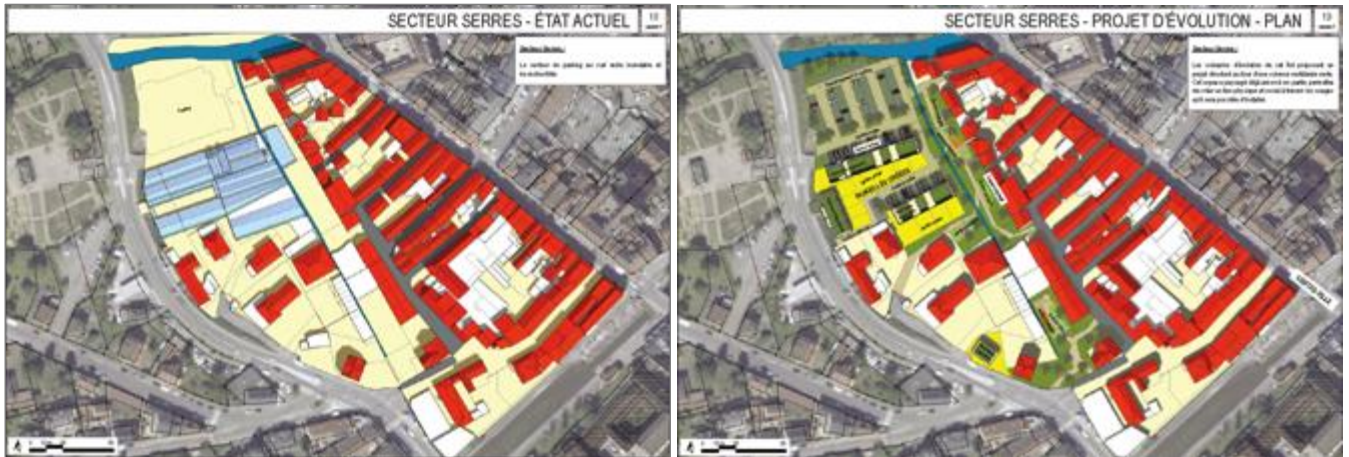
D'aspect déstructuré, cet îlot concentre un taux de vacance élevé et des besoins en termes de réhabilitation –en lien avec l'OPAH et l'ORI. C'est un site stratégique qui fait la jonction entre l'hypercentre et l'entrée de ville Sud-Est, et qui présente un potentiel inexploité en cœur de ville.



L'ambition est d'y créer un espace public de qualité dans le cœur d'îlot, pouvant connecter de façon optimale de nouvelles constructions aux immeubles existants, tout en liant différentes placettes existantes (celle du cinéma) et à créer (rue des Clés). De nouvelles qualités de fonctionnement et d'usage, comme des terrasses sur cours, pourraient ainsi émerger, les édifices existants pourraient évoluer et des opérations immobilières pourraient s'ouvrir pour acquérir de nouveaux usages. L'angle de l'îlot donnant sur la rue des Clés et la Grand'Rue pourrait profiter de cette opération pour se restructurer.

### Le secteur dit des serres :

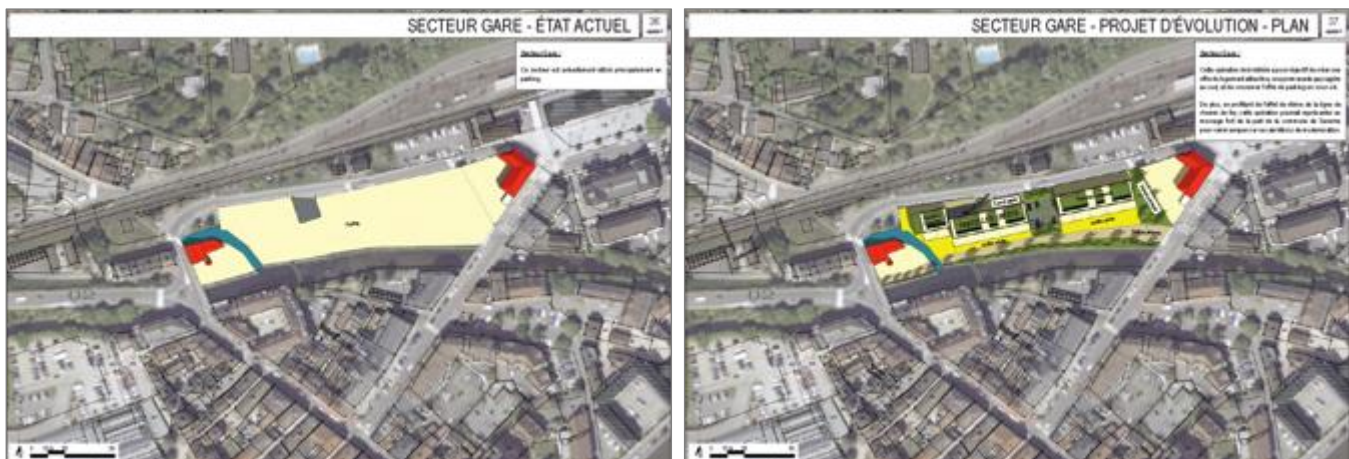
Bien que ce secteur soit encore aujourd'hui en exploitation, il représente une réserve foncière intéressante en cœur de ville, et sa transformation pourrait amorcer un effet levier sur le tissu urbain avoisinant, qui est pour l'heure dans un état préoccupant.



Le scénario d'évolution propose un projet structuré autour d'une colonne vertébrale verte. Cet espace paysagé déjà amorcé en partie permettrait de créer un lien physique et social à travers les usages qu'il sera possible d'installer. Ce sera aussi l'occasion de faire des opérations groupées sur le tissu urbain adjacent.

### Le secteur dit de la gare :

Ce secteur, à proximité direct de la gare de Saverne, est actuellement utilisé en parking. Toutefois, il présente un grand potentiel paysagé.



L'opération immobilière aurait ici pour objectif de créer une offre de logements neufs attractive, avec une promenade paysagère au sud, tout en conservant l'offre de parking en sous-sol. De plus, en profitant de l'effet de vitrine de la ligne de chemin de fer, cette opération pourrait représenter un message fort de la part de la commune de Saverne pour communiquer sur ses ambitions de modernisation.

Ces secteurs identifiés feront l'objet d'études spécifiques complémentaires dès 2018, afin de préciser les orientations et permettre de définir les opérations d'aménagement (procédures, portage, déficit, marketing urbain...).

**En poursuivant l'ambitieux programme de requalification des espaces publics menés par la Ville, ces opérations de renouvellement urbain vont concourir à la transformation du centre-ville et viendront compléter l'action portée par l'OPAH RU.**

## **3.2. Volet immobilier**

### **3.2.1 Descriptif du dispositif**

L'OPAH RU vise à :

- créer une offre locative sociale par le conventionnement de logements locatifs,
- repositionner des logements durablement vacants sur le marché locatif du centre-ville,
- remettre sur le marché des logements de qualité, par réhabilitation (aides à l'amélioration), rénovation du parc ancien (recyclage foncier) ou production de logements neufs dans les îlots en recomposition urbaine (recyclage immobilier).

Plus spécifiquement, l'OPAH RU du centre-ville privilégie des stratégies globales à l'immeuble comme :

- l'accompagnement des propriétaires bailleurs d'immeubles dégradés et vacants de longue durée pour un projet global de réhabilitation ;
- l'accompagnement de certains propriétaires dans une démarche de restructuration de certains immeubles anciens dégradés ;
- la mise en œuvre de travaux globaux sur quelques adresses, qui feront l'objet d'une DUP travaux;
- des opérations de renouvellement urbain, qui pourront porter sur 3 secteurs : cinéma, serres, gare.

Le volet immobilier est fortement articulé au volet urbain et foncier de l'opération mentionné à l'article ci-avant.

### **3.2.2 Objectifs**

Le volet immobilier de l'opération se traduit par les objectifs suivants pour 5 ans :

- le conventionnement de 75 logements locatifs recevables par l'Anah, appartenant à des propriétaires bailleurs ou à des investisseurs privés, dont environ 50 logements vacants qui seraient remis sur le marché,
- 25 logements occupés par leurs propriétaires ou par des propriétaires accédants à la propriété éligibles aux aides de l'Anah, dont environ 5 logements vacants remis sur le marché,
- 30 logements vacants remis sur le marché pour des propriétaires non éligibles aux aides de l'Anah.

Par ailleurs, en complément à ces objectifs, la ville de Saverne a prévu d'allouer une enveloppe pour accompagner des immeubles ou logements, aidés ou non par l'Anah sur des thématiques spécifiques (création d'accès indépendant, fusion de petits logements, situations de mal logement).

## **3.3. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé**

Le diagnostic a mis en évidence une concentration de logements en catégorie 7 et 8 dans le secteur paupérisé du centre-ville.

Si des 1<sup>ères</sup> situations de mal logement ont été identifiées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, l'action de repérage et de traitement de l'habitat indigne reste toutefois à mieux structurer, le recours aux procédures coercitives étant peu mobilisé. La dégradation concerne très majoritairement des logements vacants. Depuis 2009, les arrêtés d'insalubrité et de péril ont concerné 6 immeubles, dont 3 situés dans le centre ancien de Saverne (35 et 84 Grand Rue et 6 Place du Général de Gaulle).

Le croisement des analyses statistiques (indicateurs de fragilité) avec les relevés de terrain, confirmé par les études d'expertises et de faisabilité, témoigne d'une corrélation évidente entre l'inoccupation du bâti et sa dégradation, et de la nécessité d'engager des travaux de remise aux normes lourds et coûteux pour reconquérir ce parc délaissé. Pour rappel, un logement sur six est vacant.

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé représente donc un objectif fort de l'OPAH RU.

### **3.3.1. Descriptif du dispositif**

L'action conduite dans le cadre de cette convention visera le traitement des logements très dégradés ou indignes, reposant sur la mise en œuvre d'actions incitatives et de mesures coercitives, confortées par la mise en œuvre de mesures de police.

#### **>> Le repérage des situations**

Dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Bas-Rhin (PDALHPD), une convention a été signée entre la Caisse d'Allocations Familiales, l'Etat, le Conseil Départemental, l'Agence Régionale de Santé, l'Association d'Information pour le Logement, les associations de locataires, l'association des maires du Bas-Rhin, L'Eurométropole de Strasbourg et certaines communes, pour organiser les objectifs et les interventions du Dispositif Départemental d'Éradication du Logement Insalubre ou Non Décent (DDELIND). L'action de ce dispositif vise à lutter contre le logement insalubre et non-décent en coordonnant l'intervention de différents partenaires.

Depuis 2011, 49 signalements sur Saverne ont été remontés au DDELIND, dont un tiers est situé dans le périmètre du centre ancien.

A partir de la fiche de repérage, les visites sur site sont effectuées par la police municipale. Pour les situations cumulant des problématiques lourdes liées au bâti, un lien est établi avec l'Agence Régionale de Santé.

Dans le cadre de l'OPAH RU, l'action devra s'inscrire dans cette démarche DDELIND par le biais de signalements et de visites qui pourront être transmis par le chef de projet.

Pour cela, l'opérateur :

- assurera un travail de coordination inter - services pour mutualiser et centraliser les informations et les actions des agents de la police municipale de Saverne et du CCAS (suivi social, suivi des difficultés/impayés pour le paiement des factures d'énergie),
- sensibilisera l'ensemble des travailleurs sociaux intervenant dans le périmètre de l'OPAH RU au repérage des situations problématiques, notamment au travers de signalements systématiques de logements et d'immeubles susceptibles de relever des procédures d'insalubrité et/ou de péril. Il est à souligner que l'action sociale de proximité demeure le premier levier de repérage de telles situations.
- établira un travail de partenariat avec la CAF sur le signalement et le contrôle décence renforcé sur les logements inclus au périmètre de l'OPAH,
- le chef de projet assure un travail prospectif de terrain, au travers d'enquêtes et de tentatives de visites des immeubles repérés comme dégradés et/ou des logements identifiés en catégorie cadastrale 6,7 ou 8,
- établira un lien avec le DDELIND en charge du suivi départemental des situations de LHI.

Un comité de suivi de l'OPAH regroupera les personnes référentes et se réunira une fois par trimestre.

La mise en place d'un permis de louer fera l'objet d'une réflexion quant à l'opportunité de son instauration.

## >> Le traitement des situations

Les situations repérées ci-avant feront systématiquement l'objet d'un diagnostic technique et social, et juridique des logements indignes, et de la situation de leurs occupants par l'opérateur de l'OPAH RU.

Celui-ci procédera au classement de ces logements et des immeubles selon les grilles de cotation de l'Anah, et procédera au montage des dossiers techniques et financiers pour la réalisation des travaux à engager dans le cadre de l'OPAH RU si une voie amiable peut être trouvée. L'opérateur OPAH RU signalera au comité de suivi les mesures coercitives à prévoir pour contraindre les propriétaires à engager les travaux.

Dans le cas contraire, la Collectivité activera les procédures administratives adaptées à chaque situation, et accompagnera si nécessaire le relogement (temporaire ou définitif) des locataires et propriétaires occupants (voir article 3.8- volet social)

Dans le cas de logements occupés par leur propriétaire, un échange partenarial sera systématiquement opéré pour trouver des solutions opérationnelles adéquates aux situations les plus complexes.

Enfin, dans le cas de la mise en œuvre de travaux d'office, les services compétents évalueront les travaux à effectuer, les besoins en hébergement, organiseront l'hébergement ou l'éloignement des occupants pendant la durée des travaux.

## >> Une Opération de Restauration Immobilière couplée à l'OPAH RU

L'étude pré-opérationnelle a démontré que le seul volet incitatif de l'OPAH RU ne suffira pas pour mener à bien une politique active de réhabilitation lourde des logements très dégradés, dégradés ou insalubres.

Aussi, **l'OPAH RU sera-t-elle couplée à une Opération de Restauration Immobilière (ORI)**, outil le plus adapté et le plus pertinent dans ce contexte pour mener à bien des réhabilitations requalifiantes et attractives.

L'ORI a pour objectif de structurer l'action publique en vue d'obliger les propriétaires à réaliser des travaux complets de remise aux normes nécessaires et d'amélioration d'habitabilité sur des immeubles délaissés, cette obligation étant déclarée d'utilité publique au travers d'une DUP travaux.

Pour ce faire, une étude de calibrage d'ORI sera engagée par l'opérateur OPAH RU en régie dès la 1<sup>ère</sup> année d'animation de l'OPAH RU.

Elle visera à :

- identifier les immeubles nécessitant une intervention coercitive et réaliser une étude poussée à l'immeuble (descriptif détaillée du contexte, enquête sociale, diagnostic technique, évaluation des travaux...)
- sélectionner parmi les immeubles repérés 5 à 10 immeubles stratégiques, via une sélection basée sur une analyse des différents niveaux de dureté (dureté technique, immobilière, foncière, sociale et juridique) ,
- établir différents scénarii selon le recyclage des gabarits des immeubles retenus sur la base de pré-bilans financiers, afin de permettre à la ville de Saverne d'évaluer l'impact budgétaire d'une 1<sup>ère</sup> ORI

L'objectif étant de pouvoir lancer la procédure administrative de l'ORI dès la 2<sup>ème</sup> année de l'OPAH RU.

### 3.3.2 Objectifs

Le dispositif vise le financement de projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, ou de travaux d'amélioration pour réhabiliter un logement dégradé, avec les objectifs suivants :

- jusqu'à 55 logements propriétaires bailleurs, sous réserve de leur conventionnement (soit potentiellement 73 % de l'objectif bailleur de l'opération),
- jusqu'à 5 logements propriétaires occupants (soit 20 % de l'objectif des propriétaires occupants de l'opération).l'opérateur

### 3.4. Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

La lutte contre la précarité énergétique apparaît comme un besoin essentiel dans le secteur d'étude. Les ménages ont des exigences de plus en plus accrues concernant les prestations des logements, notamment la performance énergétique qui devient un élément déterminant dans le choix de leur future habitation. Ainsi pour attirer de nouvelles populations en centre ancien, les logements devront être attractif et assurer un gain énergétique significatif.

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.

Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux sont celles définies par l'ANAH.

#### 3.4.1 Descriptif du dispositif

L'opérateur OPAH RU animera et mettra en œuvre le volet 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 privés. Concernant ce volet « énergie et précarité énergétique » de l'opération, il s'agit de :

- Mettre en place des outils de repérage de la précarité énergétique, (PRIS, SLIME) en lien notamment avec le CCAS, le Conseil Départemental et EDF ;
- Apporter l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'atteindre des niveaux élevés de performance énergétique ;
- Mettre en œuvre des actions de formation du milieu professionnel en s'appuyant notamment sur les expérimentations engagées.

La plateforme de l'efficacité énergétique (SIRE) du Conseil Régional permet la sensibilisation des propriétaires et des professionnels aux actions liées aux économies d'énergie par des réhabilitations de type BBC, l'opérateur de l'OPAH RU veillera à travailler en étroite collaboration avec cette instance.

Plus spécifiquement, les ménages éligibles pourront bénéficier de la prime Habiter Mieux qui implique :

- la réalisation d'évaluations énergétiques avant travaux et projetées après travaux ;
- la prise en compte de la problématique énergétique dans l'aide apportée aux propriétaires pour la définition des travaux ;
- la mise en œuvre du dispositif d'aide associé (aides Anah, abondement de la collectivité et autres dispositifs : éco-prêt travaux, TVA à taux réduit etc...) ;
- un conseil sur les bonnes pratiques dans le logement et la bonne utilisation des équipements ;
- l'animation du partenariat pour les actions de communication (salons, manifestations diverses...).

Les travaux financés doivent permettre une amélioration significative de la performance énergétique, au moins de 25% de gain pour les propriétaires occupants et 35% pour les propriétaires bailleurs. L'opérateur sollicitera si besoin l'appui du service local d'intervention et de maîtrise de l'énergie - SLIME.

### 3.4.2 Objectifs

- Bien qu'une grande majorité des logements réhabilités par des bailleurs entre dans la cible de l'amélioration du confort thermique (dans le cadre d'un projet de réhabilitation global), l'objectif proposé de logements ciblés portant uniquement sur des travaux d'économie d'énergie est de **15 logements** sur la durée de l'opération,
- Pour les propriétaires occupants, l'objectif de travaux d'amélioration énergétique se porte à **16 logements** sur la durée de la convention.

### 3.5. Volet copropriétés

91 % des logements du centre-ville de Saverne sont situés dans des immeubles collectifs. Il s'agit en grande partie de petits collectifs, comprenant moins de 10 logements.

L'outil d'aide au repérage des copropriétés en difficulté ou fragiles, mis en place par l'Anah/DGALN, avait permis de pré-identifier dans le périmètre du centre ancien de Saverne 76 copropriétés pouvant présenter un risque potentiel de fragilité (classement C ou D).

Le travail complémentaire de terrain a permis de confirmer que pour 12 d'entre elles, un enjeu travaux pourrait être pertinent, et 4 copropriétés non listés par le fichier statistique ont également été repérés visuellement.

Le repérage a mise en évidence :

- 13 petites copropriétés anciennes (< 1948) entre 2 et 9 logements, dans un état général moyen, représentant une soixantaine de logements (dont 1/3 de logements vacants pour 2/3 de logements occupés),
- 3 copropriétés construites dans les années 60-75, qui représente le parc le plus vulnérable d'un point de vue thermique, comptabilisant un volume de 66 logements, et dont l'enjeu de rénovation thermique est réel.

> L'étude pré-opérationnelle a permis notamment de **cibler plus précisément deux copropriétés présentant des 1<sup>ers</sup> signes de fragilité** :

- la Résidence Le Cardinal, sis 2 rue des Clés (syndic professionnel), 48 logements, taux de vacance en 2016 de 21 %, difficulté à louer ou à vendre, chauffage électrique, étiquette énergétique en F, datant de 1977, classement en C dans le fichier Anah/DGALN ;
- la copropriété sis 14, rue du Griffon (syndic bénévole), 14 logements, taux de vacance en 2016 de 29 %, datant de 1976, classement en C dans le fichier Anah/DGALN.

Toutefois, l'absence de retour des syndics (éléments comptables notamment) n'a pas permis pour l'heure de pouvoir identifier de dysfonctionnement dans la gestion de ces copropriétés, particulièrement en termes d'impayés.

Aussi, il n'est pas, à ce stade, envisagé de dispositif particulier dans le cadre de l'OPAH RU s'agissant du traitement des copropriétés.

Cependant, dans le cadre du POPAC porté par le Département, des diagnostics flash seront menées sur ces deux

copropriétés, afin d'approfondir le fonctionnement et la gestion de celles-ci, de pouvoir identifier précisément l'occupation (part propriétaires occupants, logements loués, logements vacants), la part du nombre de lots (et tantièmes) d'habitation principale sur le nombre total de lots (tantièmes), la situation financière à l'année n-1 (montant de budget prévisionnel, la part des charges de chauffage par rapport au budget prévisionnel, le taux d'impayés à la clôture de l'exercice n-1), la réalisation ou non d'un audit énergétique, les intentions de travaux évoqués en AG...

En cas d'identification d'éligibilité au régime d'aides pour la rénovation énergétique des copropriétés fragiles de l'Anah, un lien sera effectué auprès du Département du Bas-Rhin. En effet, les copropriétés labellisées fragiles peuvent bénéficier des aides aux syndicats selon la réglementation en vigueur de l'Anah.

### **3.6. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat**

#### **3.6.1 Descriptif du dispositif**

La population du centre-ville de Saverne est majoritairement composée de jeunes ménages, et le financement de travaux pour l'autonomie des personnes, observé à l'échelle de ce périmètre dans le cadre de l'actuel PIG Rénov'Habitat, reste très contenu.

Pour autant, le centre-ville n'échappe pas au phénomène de vieillissement de la population, où l'augmentation de la part des savernois de plus de 75 ans (+1,8 points en 5 ans) distance la tendance départementale (+0,7 points en 5 ans). Ce constat nécessite donc de poursuivre l'accompagnement spécifique dans le cadre du maintien à domicile, en lien avec les politiques menées par le Département du Bas-Rhin (PIG Adaptlogis 67).

Aussi, l'animation de l'OPAH RU du centre-ville doit-elle conduire à :

- l'accompagnement nécessaire à la définition de programmes de travaux permettant d'adapter le logement au handicap ou à la dépendance pour des propriétaires en place ;
- le développement de l'accessibilité de tous les logements.

Plus spécifiquement, pour solliciter les aides des partenaires pour le financement des travaux pour permettre le maintien à domicile de ménages en perte d'autonomie, un diagnostic spécifique sera réalisé, avec l'aide d'un ergothérapeute, pour évaluer :

- le niveau d'handicap de l'occupant ;
- les obstacles techniques d'aménagement ou d'installation nuisant à la mobilité ;
- les capacités financières de réalisation des travaux.

Sur cette base, un programme de travaux sera élaboré et chiffré, puis un accompagnement administratif et technique mené par l'opérateur pour suivre le ménage demandeur du projet de travaux jusqu'au paiement des subventions en lien avec l'opérateur du PIG Adaptlogis.

#### **3.6.2 Objectifs**

- 4 logements de propriétaires occupants pourront faire l'objet de travaux d'adaptation à la perte d'autonomie durant la durée de l'OPAH RU.

### **3.7. Les changements d'usage**

Ce champ ne fait pas partie des priorités de l'Anah. Pour autant, les transformations d'usage peuvent être exceptionnellement autorisées dans les communes avec une tension locative (zonage A, A1 et B1, communes SRU carencées) ou pour redynamiser des territoires en déprise par une offre de logements adaptée aux besoins en lien avec un projet de développement durable du territoire et en s'appuyant sur les demandes locatives de logements.



Dans le centre-ville de Saverne, quelques opportunités de transformation d'usage peuvent exister sur le périmètre de l'OPAH (transformation de certaines cellules commerciales vacantes n'ayant pas vocation à retrouver une activité commerciale en logements, ou encore la création de logements dans les combles)

Dans un contexte de renouvellement urbain à l'échelle de la parcelle et de l'immeuble, il pourrait être opportun d'accompagner certaines réhabilitations qualitatives avec la mobilisation des aides de l'OPAH RU, notamment celles permettant la production de logements atypiques (loft, duplex...) répondant à une certaine demande actuelle des jeunes ménages.

Ces projets seront présentés pour avis préalable à la CLAH, qui examinera leur pertinence.

### **3.8. Volet social**

#### **3.8.1 Descriptif du dispositif**

Au regard des enjeux sociaux sous-tendus par les situations d'habitat indigne, l'intervention sociale constitue un élément important pour faciliter la mise en œuvre des opérations de requalification des immeubles.

Aussi, la Collectivité assurera une **mission de coordination des dispositifs sociaux** (CCAS, différents services du secteur social) en faveur de la lutte contre l'habitat indigne, afin de conduire le relogement et l'accompagnement des habitants concernés par les opérations de réhabilitation, de restructuration ou démolition, et à accompagner les propriétaires les plus fragiles dans la bonne réalisation des travaux.

#### **>> Les actions de relogements temporaires et définitifs**

Les opérations de relogement auront pour objectif :

- l'identification du besoin de relogement et de sa durée, sur la base d'un diagnostic social pré-établi par l'opérateur,
- la recherche d'un nouveau logement : constitution du dossier de relogement et sollicitation des bailleurs privés et publics ;
- la préparation du relogement avec le ménage ;
- le suivi post-relogement, afin de s'assurer de la bonne appropriation du logement, et activer le cas échéant les dispositifs favorisant le maintien.

#### **>> Les actions en faveur des occupants de logement dégradé**

Au-delà des missions de relogement, la mission de coordination sociale assurée par la Collectivité aura comme actions :

- la sensibilisation au repérage de l'habitat dégradé des travailleurs sociaux intervenant à domicile ;
- un partenariat avec la CAF pour la déclaration de logements non décents menant à la conservation des allocations logements ;
- une coordination des interventions des travailleurs sociaux impliqués dans le suivi des situations les plus complexes (réunions de synthèse) ;
- une sensibilisation des organismes tutélaires en charge des mesures de protection des majeurs pour le signalement des locaux d'habitation fortement dégradés ;
- une évaluation des interventions sociales pour le relogement.

## **>> L'accompagnement social des propriétaires de logement d'habitat dégradé**

Une intervention sociale auprès des propriétaires occupants bénéficiant d'une aide financière de l'Anah pour la réalisation de travaux lourds dans le cadre de l'OPAH RU, sera actionnée autant que de besoin, en lien avec le CCAS de Saverne et l'opérateur de l'OPAH RU.

Il s'agira de proposer au ménage un soutien organisationnel et financier tout au long de la réalisation du projet :

- aide à la sollicitation d'entreprises ;
- aide à la constitution du dossier auprès des services compétents ;
- aide à l'organisation du ménage préalablement au démarrage des travaux ;
- recherche de solutions ou aides pour financer le reste-à-charge (prêt mission social PROCIVIS, micro crédit ; prêt travaux à taux zéro, aides de la fondation Abbé Pierre, aides de la CAF pour les allocataires avec enfant...) ;
- aide au système d'avance des subventions publiques (fonds de préfinancement géré par PROCIVIS).

### **3.8.2 Objectifs**

Les objectifs du volet social de l'opération se traduisent par :

- la création d'une offre logements à loyers maîtrisés afin de répondre à la nécessité de loger une population aux ressources très modestes (75 logements conventionnés sociaux sur la durée de l'opération), avec un objectif de mobilisation accrue à l'intermédiation locative ;
- le développement d'une offre de logements diversifiée et adaptée pour assurer une mixité sociale ;
- la mise en œuvre du relogement des ménages en cohérence avec leurs souhaits et capacités, dans le parc public mais également le parc privé conventionné ;
- l'accompagnement des propriétaires modestes et très modestes pour la réalisation de programmes de travaux.

## **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

### **3.9.1 Descriptif du dispositif**

#### **> Valorisation du patrimoine par un SPR**

Le centre-ville de Saverne se compose d'un secteur historique avec des immeubles présentant un réel intérêt patrimonial. Or, certaines façades ne sont pas valorisées, ou ont été dégradées par défaut d'entretien, des vitrines commerciales peu qualitatives quand elles ne sont pas durablement vacantes, la pose d'enduits inadaptés, ou des modifications d'éléments (baies, garde-corps, volets..).

L'instauration d'un périmètre de protection du patrimoine bâti en centre-ville permettrait à la fois de préserver ce patrimoine architectural bien présent, mais aussi de renforcer la qualité des projets de travaux. Ce dispositif permettrait par ailleurs aux propriétaires bailleurs réalisant des travaux d'amélioration de leur(s) logement(s) au sein du périmètre de bénéficier d'une défiscalisation (dispositif Malraux). Dans un contexte d'absence d'incitations fiscales, cela permettrait d'attirer de nouveaux investisseurs à une échelle plus large que le Grand Est.

#### **> Lien avec la campagne de valorisation du patrimoine architectural d'avant 1948**

Le bâti ancien, d'avant 1948, représente plus d'un tiers du parc de logements. Ainsi, la rénovation énergétique de ce bâti, parfois très consommateur en énergie du fait de l'ancienneté des équipements ou de l'absence d'isolation de certaines parties des bâtiments, est un élément essentiel. L'enjeu pour le Département de ces rénovations est double :

- D'un côté il est nécessaire d'améliorer la performance énergétique de ces logements et ainsi de répondre aux enjeux énergétiques.
- De l'autre, il est aussi nécessaire de préserver les caractéristiques patrimoniales des bâtiments afin de transmettre le patrimoine et de préserver pour les générations futures les qualités des paysages urbains.

La **sauvegarde** et la **mise en valeur de l'habitat patrimonial couplée à la remise sur le marché de logements vacants**, représentent une priorité pour le Département qui se traduit par la mise en place d'un **nouveau dispositif d'aides en faveur de la sauvegarde et la valorisation de l'habitat patrimonial**.

Le dispositif de sauvegarde et de valorisation de l'habitat patrimonial propose des critères qualitatifs pour bien rénover alliant performance énergétique et valorisation du patrimoine.

Ce dispositif est limité aux travaux de rénovation de l'habitat ancien appartenant à des particuliers ou des bailleurs sociaux et dont l'aspect architectural présente un intérêt culturel indéniable sur la base des périmètres définis avec les communes.

Ce dispositif a pour objectif de sauvegarder et de valoriser le patrimoine le bâti ancien pour l'habitat prescrits, s'agissant de Saverne, par l'architecte conseil du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

La Communauté de Communes sera sollicité dans le cadre de ce nouveau dispositif pour compléter également ces aides sur les mêmes critères que ceux du Département, sans conditions de ressources pour les propriétaires occupants et sans engagement à un conventionnement pour les bailleurs. Si la réfection des façades contribue à valoriser une architecture parfois remarquable, elle corrige également des pathologies techniques concourant à la dégradation des parties privatives (par exemple, amélioration de l'étanchéité de l'enveloppe bâtie). Les ravalements financés par le Département du Bas-Rhin et la Communauté de communes du Pays de Saverne s'inscrivent donc également dans la stratégie globale de reconquête du centre-ville de Saverne sur le volet habitat.

### 3.9.2 Objectifs

- Lancement d'une étude pour la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable sur le centre-ville historique de Saverne,
- Ajustement du périmètre de la campagne de valorisation du patrimoine bâti au périmètre de l'OPAH RU.

## Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

### 4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 130 logements, répartis comme suit :

- 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés recevables par l'Anah,
- 25 logements occupés par leur propriétaire recevables par l'Anah,
- 30 logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah

### 4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 100 logements, répartis comme suit :

- 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
  - avec 55 logements indignes, très dégradés ou dégradés
  - avec 15 logements autres

- 25 logements occupés par leur propriétaire
  - dont 11 ménages à ressources modestes
  - dont 14 ménages à ressources très modestes

#### **4.3 Objectifs quantitatifs sur les logements bénéficiaires des aides spécifiques de la Collectivité**

Les objectifs sont évalués à une trentaine de logements vacants remis sur le marché non finançables par l'Anah.

Par ailleurs, outre ces 30 logements qui seront financièrement accompagnés par la Collectivité, il est rappelé que :

- 55 logements vacants remis sur le marché seront également aidés par la Collectivité, mais ceux-ci sont déjà comptabilisés dans les logements subventionnés par l'Anah (50 logements locatifs et 5 logements appartenant à des propriétaires accédant),
- l'enveloppe spécifique allouée par la Ville permettra l'accompagnement d'immeubles ou logements, aidés ou non par l'Anah, sur des thématiques spécifiques (création d'accès indépendant, fusion de petits logements, situations de mal logement).

### Objectifs quantitatifs globaux de la convention (4.1)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Propriétaires bailleurs recevables par l'Anah</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>75</b>
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	4	5	6	7	25
• dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé	3	5	6	8	8	30
• dont travaux d'économies d'énergie	1	1	4	5	4	15
• dont travaux pour transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
<b>Propriétaires occupants recevables par l'Anah</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>25</b>
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	0	1	2	2	5
• dont travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	1	2	1	4
• dont travaux d'économies d'énergie	2	3	4	4	3	16
<b>Nombre de logements vacants remis sur le marché non recevables par l'Anah</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>30</b>
<b>Nombre total de logements traités</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>130</b>

**Objectifs quantitatifs de la convention  
portant sur les logements subventionnés par l'Anah (4.2)**

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	TOTAL
<b>Propriétaires bailleurs recevables par l'Anah</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>75</b>
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	3	4	5	6	7	25
• dont travaux pour réhabiliter un logement dégradé	3	5	6	8	8	30
• dont travaux d'économies d'énergie	1	1	4	5	4	15
• dont travaux pour transformation d'usage	1	1	1	1	1	5
<b>Propriétaires occupants recevables par l'Anah</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>25</b>
• dont travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé	0	0	1	2	2	5
• dont travaux pour l'autonomie de la personne	0	0	1	2	1	4
• dont travaux d'économies d'énergie	2	3	4	4	3	16

## Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

### Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Les aides aux travaux de chaque partenaire financier pourront être proposées aux propriétaires jusqu'à concurrence des budgets alloués.

#### 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 applicable 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 programme d'actions du Département du Bas-Rhin 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.

Ainsi, le régime d'aides applicable sera celui en vigueur à la date de dépôt du dossier.

Les objectifs indiqués dans le cadre de l'OPAH RU sont des objectifs prévisionnels, susceptibles d'évoluer en fonction des objectifs et dotations attribués annuellement au délégataire par l'Anah.

##### 5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **1 869 453 €**, 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 €	<b>Montant en €</b>
dont aides aux travaux PO et PB	171 752 €	244 520 €	341 019 €	438 730 €	445 672 €	<b>1 641 693 €</b>
dont aides à l'ingénierie part fixe	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	<b>175 000 €</b>
dont aides à l'ingénierie part variable	5 100 €	7 100 €	11 620 €	14 760 €	14 180 €	<b>52 760 €</b>
<b>Montant TOTAL</b>	<b>211 852 €</b>	<b>286 620 €</b>	<b>387 639 €</b>	<b>488 490 €</b>	<b>494 852 €</b>	<b>1 869 453 €</b>

## 5.2. Financements de la prime « Habiter Mieux »

### 5.2.1. Règles d'application

Les adaptations du régime d'aides présentées au Conseil d'Administration du 29 novembre 2017 ont principalement pour objet de prendre en compte la création d'une prime Habiter Mieux pour les travaux d'amélioration en remplacement de l'aide de solidarité écologique du Fonds d'aide à la rénovation thermique (FART). Les conditions d'octroi et le montant de la prime sont inchangés.

### 5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement des primes Habiter Mieux pour l'opération sont de 139 400 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Primes Habiter Mieux	15 300 €	19 800 €	28 900 €	36 900 €	38 500 €	139 400 €

Ces montants seront à actualiser en fonction des dossiers de travaux présentés par les propriétaires.

## 5.3. Financements de la Communauté de Communes du Pays de Saverne, collectivité maître d'ouvrage

### 5.3.1. Règles d'application

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subventions sont ceux applicables au moment du passage des dossiers d'attribution en Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat. Ils sont susceptibles de modifications en fonction des évolutions du régime d'aides de la Collectivité.

Le dispositif d'aides complémentaires à destination des propriétaires bailleurs et occupants se traduit selon un abondement aux aides de l'Anah, établit selon les modalités suivantes :

Pour les propriétaires bailleurs ou investisseurs, les interventions concerneront les cibles d'actions suivantes :

- traitement de l'habitat indigne ou très dégradé à hauteur de 10 %,
- traitement des logements moyennement dégradés à hauteur de 10 %,
- amélioration de la performance énergétique des logements à hauteur de 5 %.

Pour les propriétaires occupants ou accédants (public Anah), les interventions concerneront les cibles d'actions suivantes :

- traitement de l'habitat indigne ou très dégradé à hauteur de 15 % pour les ménages à revenus modestes et très modestes,
- amélioration de la performance énergétique à hauteur de 5 % pour les ménages à revenus modestes et très modestes.

### 5.3.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Communauté de communes du Pays de Saverne, maître d'ouvrage délégué pour l'opération, sont de **416 000 €**, selon l'échéancier suivant :



	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles (complément Anah/CD 67)	41 000 €	61 000 €	85 000 €	112 000 €	117 000 €	<b>416 000 €</b>

## 5.4. Financements de la Ville de Saverne

### 5.4.1 Règles d'application

Dans le cadre de l'OPAH-RU, la Ville de Saverne complète les subventions de l'Anah, elles-mêmes abondées par la Communauté de Communes du Pays de Saverne concernant les travaux d'amélioration des logements des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants pour des thématiques spécifiques identifiées (hors champs Anah), dans la limite des disponibilités budgétaires et sur la base des dispositifs en vigueur au moment de l'instruction des demandes.

Le dispositif d'aides spécifiques se traduit selon les modalités suivantes :

#### - **prime à la reconquête d'un logement vacant :**

Cette prime est graduée selon la typologie du logement réhabilité et différenciée si le dossier est recevable par l'Anah ou non.

Pour les dossiers hors dispositif Anah, la prime s'échelonne de 500 € pour T<sub>1</sub> à 2500 € pour un T<sub>5 et +</sub>.

Pour les dossiers Anah, favorisant les projets globaux, elle est davantage bonifiée. Dans ce cas, elle s'échelonne de 1000 € pour T<sub>1</sub> à 5000 € pour un T<sub>5 et +</sub>.

Elle s'adresse aux propriétaires bailleurs (ou investisseurs) et aux propriétaires accédants.

L'objectif de cette prime est d'aider 85 logements, dont 55 recevables par l'Anah et 30 non recevables par l'Anah.

#### - **enveloppe dédiée aux projets spécifiques :**

Pour pouvoir remettre sur le marché des logements/immeubles durablement vacants et/ou dégradés, des travaux spécifiques de restructuration seront parfois nécessaires pour permettre des configurations répondant aux attentes actuelles.

Toutefois, ces opérations sont mal financées dans le cadre du droit commun, quand bien même elles portent sur des logements dont le coefficient de dégradation est avancé.

Aussi, un système d'aide municipale, apportant des primes complémentaires est proposé selon les thématiques suivantes :

- Restitution d'un accès indépendant aux étages : 3000 € / immeuble
- Fusion de petits logements en grand logement : 3000 € / logement
- Situation particulière LHI : enveloppe de 11000 € pour la durée de l'opération

L'objectif de cette prime est d'aider au financement de 3 restitutions d'accès indépendant, 10 regroupements de petits logements en grand logement et d'une ou plusieurs situations de mal logement.

### 5.4.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées par la Ville de Saverne au titre de ses aides propres à l'opération est de **225 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppe prévisionnelles (aides communales spécifiques – Fonds Ville de Saverne)	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	<b>225 000 €</b>

## 5.5. Financements du Département du Bas-Rhin

### 5.5.1 Règles d'application

Conditions d'éligibilité de l'aide départementale : le Département du Bas-Rhin intervient sur les cibles suivantes :

a. La lutte contre l'habitat indigne :

L'objectif est de traiter la réalisation de travaux lourds pour la réhabilitation de logements indignes ou très dégradés, ou moyennement dégradés et pour la sécurité et la salubrité de l'habitat pour les cibles suivantes :

- Propriétaires occupants : 15 % sur la cible très modeste et modestes (plafond de travaux de 50 000 €HT),
- Propriétaires bailleurs : 5 % sur les cibles loyer social et très social (plafond de travaux allant de 750 à 1000 €HT/m<sup>2</sup>, plafonné à 80 m<sup>2</sup>)

b. La lutte contre la précarité énergétique :

L'objectif est de faciliter la réalisation de travaux favorisant les économies d'énergie pour les logements des propriétaires bailleurs et occupants modestes et très modestes.

- Propriétaires occupants : 5 % sur la cible très modeste et modestes (plafond de travaux de 20 000 €HT),
- Propriétaires bailleurs : 5 % sur les cibles loyer social et très social (plafond de travaux de 750 €HT/m<sup>2</sup> plafonné à 80 m<sup>2</sup>)

c. L'autonomie :

- Propriétaires occupants : 15 % sur la cible des modestes (plafond de travaux de 9 000 € HT), 30% sur la cible des très modeste (plafond de travaux de 12 000 € HT),
- Propriétaires occupants : 15 % du coût des travaux plafonnés à 9 000 € HT (plafonds CD 67).

### 5.5.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles maximum consacrées par le Département du Bas-Rhin au titre de ses aides propres à l'opération est de **250 000 €**, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
Enveloppes prévisionnelles (Fonds propres CD67)	22 000 €	33 000 €	52 000 €	72 000 €	71 000 €	<b>250 000 €</b>

## 5.6. Financements des Missions Sociales de PROCIVIS Alsace

En application de la loi du 18 décembre 2006, une convention a été passée avec l'Etat le 16 avril 2007 dans laquelle les SACICAP (Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) se sont engagées à affecter un tiers des ressources issues des résultats financiers de leurs filiales à leur activité "Missions Sociales". Cette convention a été confortée par avenant le 8 décembre 2010.

Le Conseil d'Administration de PROCIVIS Alsace a décidé d'aller au-delà de cette prescription, en soutenant la politique d'amélioration de l'habitat menée par la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

### Les aides "Missions Sociales"

Les aides Missions Sociales sont allouées aux ménages très modestes, propriétaires ou copropriétaires occupants exclus du circuit bancaire classique en raison notamment de revenus précaires ou encore de leur âge.

Ces ménages rencontrent de grandes difficultés pour avancer les subventions publiques qui ne seront versées qu'après la fin des travaux, mais aussi pour financer le montant des travaux restant à leur charge. Les prêts bancaires classiques ne sont pas adaptés ou trop difficiles à obtenir pour des personnes disposant de revenus très modestes.

PROCIVIS Alsace s'engage à pré-financer les subventions publiques : Communauté de Communes, Anah, Aide de Solidarité Ecologique (ASE), Département du Bas-Rhin, Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH) et à accorder des prêts sans intérêt pour les travaux restant à charge des propriétaires ou copropriétaires occupants.

### Engagement financier de PROCIVIS Alsace

L'enveloppe totale réservée pour le préfinancement est de € pour l'année 2018.

Les demandes de prêts étant en pratique moins nombreuses, elles seront imputées sur l'enveloppe affectée à la convention "Missions Sociales" PIG Rénov'Habitat sous maîtrise d'ouvrage du Département du Bas-Rhin.

L'enveloppe réservée au préfinancement est susceptible d'être modifiée (non affectation partielle ou totale). Cette décision se fera sous réserve du respect d'un préavis de 3 mois, par simple courrier adressé par PROCIVIS Alsace à la Communauté de Communes Saverne-Marmoutier-Sommerau.

### 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.

(Cf. liste des travaux éligibles par l'Anah).

### Ménages bénéficiaires

- Les ménages bénéficiaires doivent être éligibles à une subvention publique (Communauté de Communes, Anah, et/ou Département du Bas-Rhin, ...);
- Le dispositif est réservé exclusivement aux propriétaires et copropriétaires occupants (et usufruitiers occupants

- ou bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation) ;
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale pendant une période minimale de six ans à compter de l'achèvement des travaux ;
  - Tout changement d'occupation, d'utilisation ou toute mutation de propriété du logement durant cette période devra être signalé à PROCVIS Alsace par le propriétaire bénéficiaire du dispositif et/ou, si elle en a la connaissance, par la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

### **Prêts "Missions Sociales"**

Un prêt sans intérêt et sans frais et/ou exceptionnellement une subvention "Missions Sociales" peuvent être octroyés en complément des subventions publiques (Communauté de Communes, Anah, et/ou Département du Bas-Rhin, MDPH) dans le cadre de travaux éligibles, et privées (Mutuelles, caisses de retraites, énergéticiens...), afin de prendre en compte les travaux restant à la charge des propriétaires occupants.

Les "Missions Sociales" doivent répondre à une nécessité, voire l'urgence, en conséquence sont exclus les demandeurs pouvant bénéficier d'un prêt bancaire classique et ceux ne pouvant justifier d'une durée minimale de détention du bien égale à 7 ans. Ces demandes de prêts sont présentées à la Commission d'Engagement des "Missions Sociales" de PROCIVIS Alsace qui décidera, seule, du sort qui leur est réservé.

### **Action Logement Services :**

L'Anah et l'Uesl (aujourd'hui devenue LE GROUPE ACTION LOGEMENT) ont signé le 15 février 2015 une convention prévoyant la participation d'Action Logement Services au financement de l'amélioration du parc privé, mission principale de l'Anah qui s'inscrit dans l'ambition globale de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de soutenir les propriétaires occupants dans l'adaptation de leurs logements mais également de développer une offre locative à loyers maîtrisés.

La convention du 15 février 2015 a été complétée par avenant le 22 juillet 2016. Cet avenant vise à renforcer l'offre de produits et services en faveur des salariés propriétaires occupants, propriétaires bailleurs ou locataires du secteur privé. Il met en œuvre un dispositif alliant la rénovation du logement et la sécurisation des locataires avec pour objectifs de faciliter l'accès aux logements privés à vocation sociale des salariés à revenus modestes voire très modestes.

L'accord national prévoit un financement complémentaire d'Action logement à l'Anah en contrepartie de réservations pour le logement des salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action logement Services, dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement des salariés, voit dans ce partenariat la possibilité de diversifier son offre locative en construisant une solution d'offre sociale privée pour compléter l'offre de logements conventionnés proposée par les bailleurs sociaux.

Action Logement Services mobilise ses produits et services dans le respect des règles qui régissent ses Interventions :

- L'aide à la recherche de locataire, Action Logement Services met à disposition une importante base de données de salariés à la recherche de logements locatifs et une expertise en matière de sélection de candidats adaptés aux caractéristiques des logements mis en location ;
- Des dispositifs gratuits de solvabilisation des locataires et de sécurisation du propriétaire : La garantie Visale, les aides Loca-Pass (avance et garantie), les dispositifs Mobili-Pass et Mobili-Jeunes ;
- En cas de difficultés ponctuelles liées à une problématique logement, Action Logement Services apporte une aide personnalisée au locataire présenté par lui dans le cadre du service CIL-PASS ASSISTANCE :

Service d'accueil, de diagnostic et de prise en charge globale de la situation par la mise en place de solutions avec des partenaires et/ou des aides financières d'Action Logement Services.

- Un prêt travaux d'amélioration de la performance énergétique : prêt à taux réduit en complément des aides du programme Habiter Mieux pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.
- Un prêt à taux réduit pour des travaux réalisés dans les copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde, pour les propriétaires bailleurs salariés des entreprises privées assujetties à la PEEC.

Action Logement Services s'engage sur les dispositifs présentés sous réserve des modifications réglementaires qui pourraient intervenir pendant la durée de la convention.

Les modalités de fonctionnement sont les suivantes :

- Action Logement Services réalise des journées d'information pour faire connaître les différents outils disponibles,
- L'opérateur informera le propriétaire bailleur des obligations liées aux aides de l'Anah et lui fera part des avantages complémentaires proposés par Action Logement.
- L'opérateur informera le propriétaire bailleur qu'Action Logement Services le contactera et transmettra ensuite les coordonnées du propriétaire bailleur au correspondant local d'Action Logement
- Si le propriétaire bailleur s'engage avec Action Logement Services, le correspondant local d'Action Logement Services en informera l'opérateur,
- Le propriétaire bailleur signera avec Action Logement Services une convention de réservation entre l'Anah et le propriétaire bailleur,

Un bilan en cours d'année sera réalisé pour ajuster les modalités de fonctionnement entre l'équipe de suivi animation et Action Logement.

### **Contribution du groupe Caisse des Dépôts**

Une aide financière interviendra pour contribuer à la prise en charge de l'ingénierie pour la mission de suivi animation.

### **5.8 - Financements de la Caisse des Dépôts**

Outre la convention d'objectifs pour les quartiers prioritaires de la politique de la ville (2014-2020) signée en 2014 entre la Caisse des Dépôts et l'Etat, une convention de partenariat portant sur le volet habitat privé de l'ensemble du territoire (2016-2020) a également été signée avec l'ANAH en 2016.

C'est dans ce cadre que la Caisse des Dépôts propose son accompagnement financier de la mission de suivi-animation de l'OPAH-RU.

En complément de l'intervention de l'ANAH, le financement proposé par la Caisse des Dépôts est de 10% du montant total des dispositifs contractés avec l'ANAH. Le montant maximum de l'intervention de la Caisse des Dépôts est limité à 60 K€ sur la période 2016-2020, sans pouvoir dépasser le montant engagé par la collectivité maître d'ouvrage.

Au-delà de cette période, un financement complémentaire pourrait être envisagé si une nouvelle convention entre la Caisse des Dépôts et l'ANAH était contractualisée dans les mêmes termes.

## 5. 9 Partenariat avec la Région Grand Est

Cette opération pourra s'inscrire dans la démarche « Villes Moyennes » initiée par la Région Grand Est. Cette dernière a vocation à traiter prioritairement la thématique de l'habitat, au cœur des problématiques des villes moyennes et des priorités régionales. L'accompagnement de la Région pour cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sera défini selon les modalités d'intervention en vigueur et le financement définitif soumis au vote de l'assemblée délibérante.

### Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

#### Article 6 – Conduite de l'opération

##### 6.1. Pilotage de l'opération

###### 6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La Communauté de communes du Pays de Saverne sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution par les moyens humains (chargé de mission habitat, poste en régie) et l'ingénierie opérationnelle dédiée du suivi-animation.

###### 6.1.2. Instances de pilotage

Le pilotage est assuré par la Communauté de communes du Pays de Saverne. Des réunions seront organisées autant que nécessaire en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération.

Le **Comité de Pilotage** est présidé par le Président de la Communauté de communes ou son représentant, et se réunit au moins une fois par an.

Il est composé :

- de membres du Conseil communautaire,
- de représentants de la Ville de Saverne,
- l'opérateur OPAH RU
- d'un représentant de l'Etat,
- d'un représentant du Département du Bas-Rhin,
- d'un représentant de l'Anah, le Département du Bas-Rhin délégataire
- d'un représentant de la Région Grand Est
- d'un représentant de PROCIVIS Alsace, et des autres partenaires représentant la Caisse des Dépôts, Action Logement et toute autre personne ayant compétence dans les domaines concernés.

Il est constitué en vue d'assurer le bon déroulement de l'opération et de garantir le respect des objectifs. L'opérateur porte à la connaissance du Comité de pilotage le bilan des dispositifs mis en place, évalue les effets positifs, fait état des difficultés rencontrées et propose le cas échéant des solutions, voire des réorientations stratégiques. En cas de réorientation stratégique, et sur la base objective des résultats commentés, les partenaires signataires de la convention pourront acter d'amendements à la présente convention.

Le **Comité technique**, constitué des techniciens des institutions, structures et organismes signataires de la convention, se réunira au minimum 2 fois par an pour suivre l'avancée du dispositif et préparer les décisions d'arbitrage à soumettre au Comité de pilotage.

## **7.2. Suivi-animation de l'opération**

### **7.2.1. Les moyens dédiés au suivi-animation**

La collectivité opte pour le recrutement d'un agent ou chargé de mission Habitat OPAH RU, poste à plein temps et dédié au suivi – animation. Cet agent sera accompagné par les services de la Communauté de Communes et de la Ville, il bénéficiera d'appuis techniques et administratifs nécessaires à ses missions.

Des prestations spécifiques correspondant à un renfort pour le montage de dossiers (relevés de bâtiment, estimatifs de coûts), l'instruction de ceux -ci ou encore des études ciblées (patrimoine, ORI, restructuration urbaine) sont également à prévoir.

L'articulation entre moyens en régie et assistance technique par prestations externes devrait conférer une bonne capacité de réponse aux besoins issus du terrain et aux retours d'expériences. Ce dispositif permet également de moduler l'intensité des moyens et de les diversifier, tout au long des 5 années de la convention.

Des crédits pour ces deux modes d'intervention sont prévus par le maître d'ouvrage, il s'agit de moyens complémentaires. Le recours aux prestations spécifiques sera ajusté en fonction de la dureté des opérations et sur propositions du comité de Pilotage, au vu de l'avancement du dispositif et des bilans intermédiaires.

### **7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation**

Le suivi-animation de l'OPAH RU comporte plusieurs axes d'intervention complémentaires.

**7.2.2.1 Volet incitatif de la mission de suivi-animation :** missions de conseil et d'animation, d'assistance technique, financière, juridique et administrative

L'opérateur intervenant dans le suivi-animation aura pour fonction de concevoir et de mettre en œuvre des prestations de services en direction des propriétaires et/ou de leurs représentants mandatés ainsi qu'aux locataires, permettant :

- De connaître l'ensemble de leurs droits et devoirs dans le cadre de l'ensemble de la législation en vigueur et des clauses de la présente convention,
- De se décider en bonne connaissance de cause technique, juridique et économique à engager des travaux,
- D'être assisté dans le montage des divers dossiers administratifs et financiers permettant de bénéficier du dispositif mis en œuvre pendant la durée de l'OPAH RU (demandes de subventions, de prêts, d'aides au logement, possibilités de défiscalisation etc.).

A ce titre, l'opérateur assurera une prestation de montage administratif et technique des projets susceptibles de bénéficier d'aides des cosignataires de la présente convention.

L'opérateur proposera un état des lieux de la situation puis un accompagnement complet des propriétaires dans les domaines suivants :

- le domaine technique : réalisation de diagnostics techniques, signalement des situations d'insalubrité ou de péril, réalisation d'évaluations énergétique, études de faisabilité avant le passage à la phase opérationnelle, aide à l'élaboration du programme et à la hiérarchisation des travaux, accompagnement du bénéficiaire pendant la réalisation des travaux, visite de fin de chantier pour contrôler le bon achèvement des travaux ...

- le domaine administratif : production de plans de financement prévisionnels, orientation si nécessaire vers des dispositifs d'avance et de prêt et montage du dossier, recherches de financements complémentaires en fonction des projets et/ou orientation vers des partenaires spécialisés, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financements auprès des différents partenaires de la présente convention ...

Cette assistance gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'œuvre proprement dites. Le propriétaire garde la faculté d'en confier l'exécution à tout homme de l'art ou organisme de son choix.

### **7.2.2.2 Volet études complémentaires pour la mise en œuvre des opérations de restauration immobilière**

L'opérateur exercera **ou pilotera** les travaux suivants :

- l'approfondissement des immeubles dégradés repérés par une étude poussée à l'immeuble (descriptif détaillée du contexte, enquête sociale, diagnostic technique, évaluation des travaux...),
- la sélection, en lien avec la Ville de Saverne, de 5 à 10 immeubles stratégiques, via une analyse des différents niveaux de dureté (dureté technique, immobilière, foncière, sociale et juridique),
- la définition de différents scénarii selon le recyclage des gabarits des immeubles retenus via des pré-bilans financiers afin de permettre à la collectivité d'évaluer l'impact financier d'une 1<sup>ère</sup> ORI.

Sur la base de cette étude de calibrage d'ORI, la Ville de Saverne pourra acter la mise en oeuvre d'une 1<sup>ère</sup> ORI, en lançant les déclarations d'utilité publique de travaux (DUP).

La Collectivité pourra alors se faire accompagner par un prestataire extérieur pour la phase opérationnelle de l'ORI:

- encadrement des propriétaires dans leur démarche de travaux (contrôle du respect des prescriptions, montage financier, subventions, etc.) si le(s) propriétaire(s) accepte(nt) de réaliser les travaux prescrits par la DUP,
- contribution avec les services de la Ville à la recherche d'un opérateur (public ou privé) pour réaliser l'opération après acquisition à l'amiable ou expropriation, la revente ne pouvant intervenir qu'une fois le projet défini et le permis de construire obtenu.

La collectivité pourra réaliser en partie les travaux prescrits pour faciliter l'intervention de l'opérateur qui rachètera le bien (ex : démolition, reconstruction du gros œuvre, recomposition des logements...).

### **7.2.2.3. Volet communication de la mission de suivi-animation** : mission d'appui relative à l'information et à la promotion de l'opération

La maîtrise d'ouvrage aura pour mission de concevoir et de mettre en œuvre une politique de communication spécifique et adaptée au développement de l'OPAH-RU pour orienter et informer les habitants, les propriétaires, les syndicats de copropriétés, et les différents partenaires concernés, des actions entreprises par l'équipe.

Un plan de communication sera proposé : réunion d'information, plaquette d'information sur l'opération, affichage de panneaux sur les chantiers, participation à des événements ou actions particulières, proposition de supports de communication... et ciblera plus particulièrement les propriétaires bailleurs, les syndicats de copropriété, les propriétaires occupants, les professionnels de l'immobilier et du bâtiment.

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies dans l'arrêté du 6 septembre 2010 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART).

## **7.3. Évaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1. 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. Les rapports d'avancement s'appuieront notamment sur un certain nombre d'indicateurs dont la définition détaillée sera examinée par le Comité de Pilotage lors de sa première réunion.

En plus des simples indicateurs de résultats destinés à mesurer le nombre d'immeubles et de logements, objets de travaux, les montants des aides distribuées par les différents financeurs et les montants de travaux effectués, des indicateurs plus complexes destinés à évaluer la réalisation des objectifs qualitatifs poursuivis seront élaborés. Ces indicateurs permettront en particulier d'analyser les résultats quantitatifs obtenus et leurs effets qualitatifs à la lumière de la connaissance fine de la situation avant l'OPAH RU telle que les repérages et l'enquête réalisés le mettaient en lumière.

L'ensemble des indicateurs suivants pourront ainsi être précisés :

- Le nombre de logements vacants remis sur le marché ;
- Le nombre de logements subventionnées et améliorées réparties suivant leur statut d'occupation et de propriété ;
- Le nombre de logements sortis de la non-décence, de l'insalubrité/ou péril ;
- Le nombre de logements en loyers encadrés répartis suivant le taux de subvention de l'ANAH, les plafonds de loyer, de ressources et les conditions et engagements des propriétaires induits ;
- La répartition et le volume des financements utilisés ;
- La répartition et le volume des travaux effectués ;
- Le nombre et la composition des ménages concernés, en précisant le pourcentage de ménages maintenus et de nouveaux ménages ;
- Le montant des loyers avant travaux et le montant des loyers après travaux ;
- Toutes précisions sur les effets induits de l'OPAH RU : conséquences sur le marché du logement, valorisation immobilière... ;
- Propositions d'actions futures.

Ces informations seront disponibles à l'adresse sous forme d'un fichier informatiquement exhaustif des opérations suivies dans le cadre de l'OPAH-RU.

Le suivi se fera également par tout autre indicateur de l'OPAH-RU susceptible d'intéresser les différents partenaires concernés, en particulier au sujet de l'intérêt suscité par l'opération (nombre de dossiers montés, nombre de contacts pris). Ces indicateurs seront confrontés aux prévisions et figureront dans les rapports d'avancement annuels et dans le rapport final.

### **7.3.2. Bilans et évaluation finale**

L'opérateur et les services de la Communauté de Communes produiront une fois par an un bilan. Ce bilan inclut un rapport faisant état d'une part de son activité au cours de l'année, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus comparés aux objectifs finaux de l'OPAH-RU et aux objectifs affichés pour l'année en cours, et une appréciation de la dynamique des résultats déjà obtenus. Enfin, à l'issue de la dernière année d'OPAH RU, l'équipe d'animation dressera le bilan final des actions menées. Ce bilan final sera adossé à une évaluation permettant aux signataires de la présente convention de prendre toutes les décisions utiles quant aux formes possibles de leurs actions concertées éventuelles après l'OPAH RU.

## 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 RU. Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro indigo (0 820 15 15 15) et de son site internet 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.

La communauté de Communes indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah. Elle 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 RU, 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 cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa (*date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire*) au jj/mm/aa.

### **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.

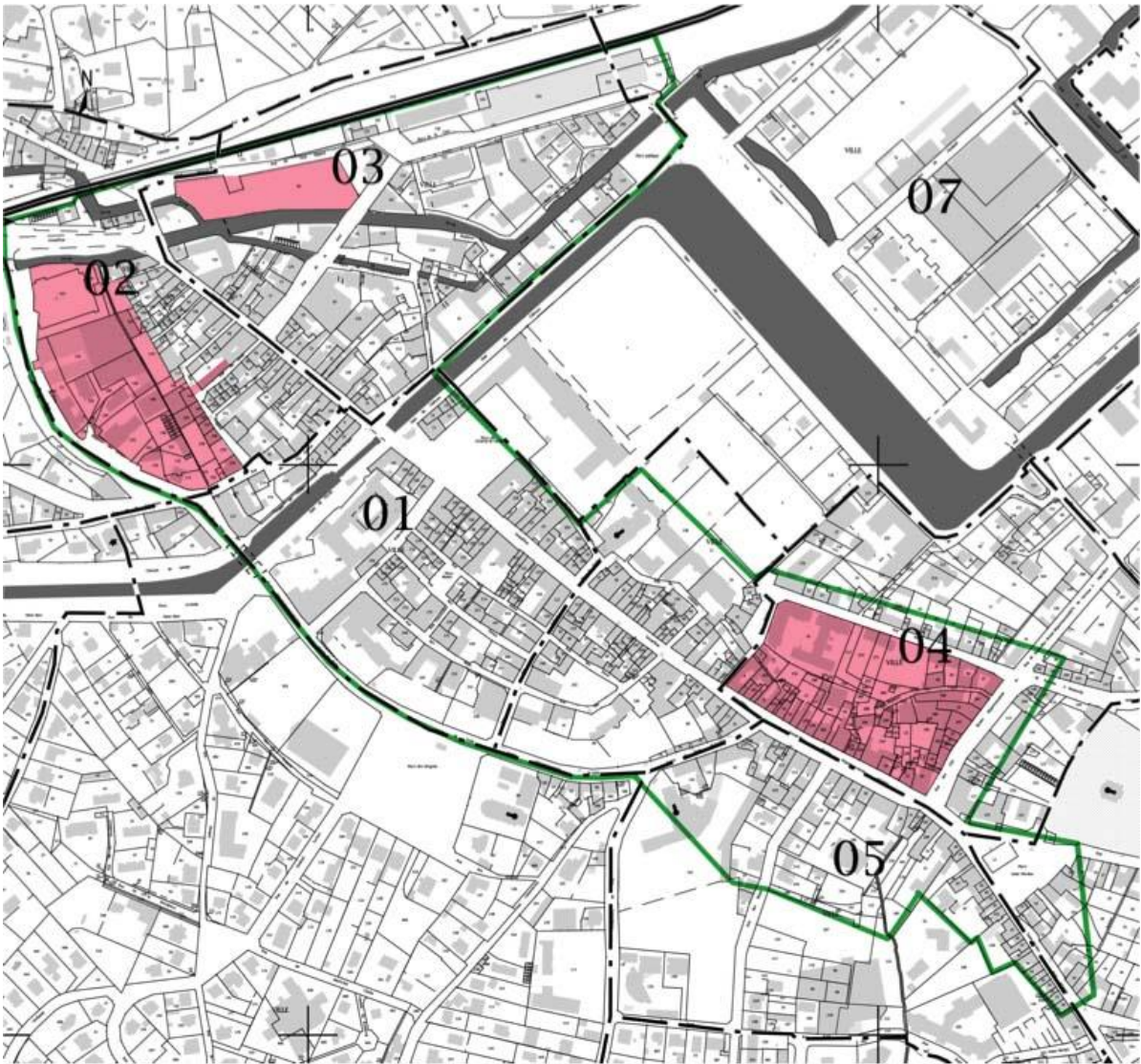
## Article 11 – Transmission de la convention

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 8 exemplaires à ....., le .....

<p><b>Pour la Communauté de communes du Pays de Saverne, maître d'ouvrage de l'opération</b> Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Saverne</p> <p>Dominique MULLER</p>	<p><b>Pour la ville de Saverne,</b> Monsieur le Maire de Saverne,</p> <p>Stéphane LEYENBERGER</p>
<p><b>Pour l'Etat</b> Monsieur le Préfet du Département du Bas-Rhin,</p> <p>Jean-Luc MARX</p>	<p><b>Pour le Département du Bas-Rhin</b> Monsieur le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin</p> <p>Frédéric BIERRY</p>
<p><b>Pour le délégataire de l'Anah, Conseil Départemental du Bas-Rhin,</b> Monsieur le Président</p> <p>Frédéric BIERRY</p>	<p><b>Pour PROCIVIS Alsace</b> Monsieur le Directeur</p> <p>Jean-Luc LIPS</p>
<p><b>Pour Action Logement</b></p>	<p><b>Pour la Caisse des Dépôts</b> Madame la Directrice Territoriale</p> <p>Isabelle HALB - SIENER</p>

Annexe 1 : périmètre de l'OPAH RU



**Liste des rues du périmètre de l'OPAH RU à compléter par la CC du Pays de Saverne**